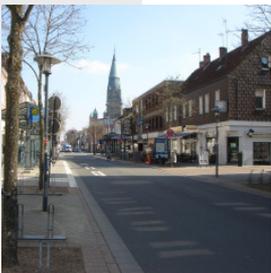


RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

eines geplanten Einkaufszentrums in
der Innenstadt von Rheine



Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse

**eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt von Rheine als
Grundlage für die Bauleitplanverfahren**

unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen
i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und
Versorgungsstrukturen

im Auftrag der Stadt Rheine

Julia Hagemann

Stefan Kruse

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Juni 2011

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Aufgabenstellung	7
2	Methodik und Vorgehensweise	8
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	9
2.2	Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung	15
3	Lage des Vorhabenstandortes und mögliche Rahmendaten des Vorhabens	19
4	Landesplanerische Vorgaben des § 24a LEPro NRW	24
5	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	26
5.1	Abgrenzung von Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	26
5.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	27
5.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	29
6	Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen in Rheine	41
6.1	Angebots- und Nachfragesituation und Entwicklungsperspektiven der Innenstadt Rheine	41
6.2	Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept	48
7	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	52
8	Auswirkungen des Vorhabens in Abhängigkeit von seiner Dimensionierung	55
8.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens.....	55
8.2	Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die maximalen, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen	56
8.3	Empfehlungen zu branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen des Vorhabens	62
8.4	Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen	64
9	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der Umsatzumverteilungen für die reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen.....	70
9.1	Auswirkungen auf die Umlandkommunen.....	70
9.1.1	Mittelzentrum Emsdetten.....	71
9.1.2	Grundzentrum Hörstel	74
9.1.3	Grundzentrum Neuenkirchen	79

9.1.4 Grundzentrum Salzbergen	82
9.1.5 Grundzentrum Spelle	86
9.1.6 Grundzentrum Wettringen.....	91
9.1.7 Auswirkungen auf Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes	94
9.2 Auswirkungen auf die Stadt Rheine.....	94
9.2.1 Zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine	95
9.2.2 Sonstige zentrale Versorgungsbereiche	98
9.2.3 Standorte und Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.....	100
10 Zusammenfassung / Fazit.....	101
Verzeichnisse	106

1 Aufgabenstellung

Bereits seit einigen Jahren ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Rheine in der Diskussion. Inzwischen haben sich die Fakten verdichtet, so dass für den bereits von Beginn an in der Diskussion feststehenden Standort (Bereich Im Coesfeld) die Erarbeitung einer entsprechenden landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse beauftragt wurde. Geplant ist eine Größenordnung von ca. 12.000 m² Verkaufsfläche inkl. Bestandsumnutzung, jedoch zzgl. rd. 2.000 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter. Die vorliegende Vorhabenkonzeption sieht mit rd. 9.000 m² Verkaufsfläche einen klaren Schwerpunkt im Bereich Bekleidung, Sport und Schuhe vor; im Detail ist die Branchenstruktur im Rahmen der vorliegenden Analyse teilweise noch zu konkretisieren.

Für die Stadt Rheine verbinden sich mit dem Vorhaben **Chancen**, u. a.

- Inwertsetzung einer mindergenutzten Fläche in zentraler Lage
- Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Rheine
- Stärkung der Innenstadtfunktion als Hauptgeschäftszentrum mit regionaler Ausstrahlung

Jedoch bestehen auch mögliche **Risiken** (z. B. Umsatzverlagerungen aus den eigenen zentralen Versorgungsbereichen heraus; Schwächung der verbrauchernahen Versorgung in Teilen des Stadtgebietes, Schwächung zentraler Versorgungsbereiche in den perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen), so dass im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO eine Grundlage erarbeitet werden soll, welche die positiven wie negativen Implikationen einer solchen Ansiedlung aufzeigen und entsprechende Lösungsmöglichkeiten anbieten soll.

Die vorliegende städtebauliche Wirkungsanalyse soll somit in den aktuellen Bauleitplanverfahren, vor dem Hintergrund rechtlicher Rahmenbedingungen, eine verlässliche Grundlage für die Abwägung sowohl der kommunalen Belange als auch insbesondere der Belange der perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen (i. S. v. § 2 (2) BauGB und § 11 (3) BauNVO) bilden. Auch unter Berücksichtigung jüngster obergerichtlicher Urteile zu diesem Themenkomplex wird im Rahmen der Gutachtenerstellung mit einer **Worst-Case-Variante** gerechnet, die die unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten maximal möglichen Auswirkungen aufzeigt.

Zugleich sind die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Grundsätzen¹ zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Land NRW (§ 24a LEPro) sowie die Kompatibilität mit dem – aktuell in der Fortschreibung befindlichen – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine zu prüfen.

¹ Wenngleich ein Urteil des OVG NRW (10 A 1676/08) vom 30.09.2009 den Zielcharakter der Vorschriften von § 24a LEPro verneint, stellen diese jedoch nach wie vor in der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung dar.

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse des Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner möglichen Dimensionierung und aufgrund seiner Lage (vgl. Kapitel 3) ein über die Grenzen der Stadt Rheine hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird (vgl. Kapitel 5.1), sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland der Stadt nicht generell auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Als Untersuchungsraum (vgl. auch Kapitel 5) sind vor diesem Hintergrund nicht nur das Stadtgebiet von Rheine, sondern auch weitere Umlandkommunen zu definieren. Die Untersuchung fokussiert sich hierbei insbesondere auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB, umfasst jedoch auch sonstige relevante Versorgungsstandorte.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der nunmehr vorliegende Endbericht wie folgt:

- Nach den einleitenden Ausführungen zur Methodik im Rahmen von Kapitel 2 werden in Kapitel 3 bis 6 die Eingangsparameter der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse dargelegt. Dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung des Vorhabenstandortes, die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellem Einzugsbereich und die Darlegung der einzelhandelsseitigen Rahmendaten im Untersuchungsraum insgesamt sowie in der Stadt Rheine. Auch die landesplanerischen Grundlagen sowie die Vorgaben des in Fortschreibung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine werden in diesem Zusammenhang thematisiert.
- In Kapitel 7 bis 9 werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen in Abhängigkeit von der branchenspezifischen Vorhabendimensionierung dargestellt sowie einer vertiefenden städtebaulichen Bewertung unterzogen.
- Kapitel 10 stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dar.

2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell² kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt³.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand einer Worst-Case-Variante, welche die maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbildet. Auf diese Weise wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

² vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

³ Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen nach einem Routenplaner (<http://maps.google.de/>).

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie erst jüngst erneut in einem obergerichtlichen Urteil bestätigt wurde⁴.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine entsprechende Erhebung erfolgte im März / April 2011. In der Stadt Rheine selbst, für die das Büro Junker und Kruse derzeit auch eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet, erfolgte eine Vollerhebung des Einzelhandels aller Branchen im Stadtgebiet. Hierzu wurde eine Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung des Einzelhandels im engeren Sinne flächendeckend durchgeführt. Es wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen⁵ unter zu Hilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen⁶ – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen. Darüber hinaus wurde in den nachfolgend aufgelisteten Umlandkommunen der projektrelevante Einzelhandelsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an sonstigen relevanten Ver-

⁴ vgl. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

⁵ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schau- fenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

⁶ Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

sorgungsstandorten im Rahmen von Begehungen und Befahrungen erhoben⁷. Berücksichtigt wurde der projektrelevante Einzelhandelsbestand in allen zentralen Versorgungsbereichen sowie zusätzlich flächendeckend alle Betriebe ab ca. 400 m² Gesamtverkaufsfläche mit projektrelevantem Kernsortiment (Verkaufsflächenanteil > 50 %) sowie Betriebe mit Randsortiment in nennenswerter Größenordnung (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern). Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

Tabelle 1: Kommunen im Untersuchungsraum

Kommune	Erhebungs- / Aktualisierungszeitpunkt
Emsdetten	März / April 2011
Hörstel	März / April 2011
Neuenkirchen	März / April 2011
Salzbergen	März / April 2011
Spelle (Samtgemeinde)	März / April 2011
Wettringen	Mai 2010

Quelle: eigene Zusammenstellung

Für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand eines innerstädtischen Einkaufszentrums ist nahezu das gesamte Branchenspektrum v. a. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Analyse zu berücksichtigen. Lediglich die nicht-zentrenrelevanten Sortimente Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente, die allenfalls in geringem Umfang (z. B. als Randsortiment) zu erwarten sind, nicht jedoch in Form eigener großflächiger Einheiten geplant sind, wurden nicht in die Auswirkungsanalyse einbezogen. Die projektrelevanten Sortimente sind in Tabelle 2 zusammengestellt; sie sind den ebenfalls der Tabelle zu entnehmenden Branchen zuzuordnen.

⁷ Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 5.1 Für die Stadt Wettringen konnte auf den aktuellen Datenbestand aus der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2010 zurückgegriffen werden.

Tabelle 2: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranche	Sortimente
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	
Nahrungs- und Genussmittel	Back- und Konditoreiwaren Fleischwaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)
Blumen / Zoo	Schnittblumen Topf- und Zimmerpflanzen Zoologische Artikel
Gesundheit und Körperpflege	Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) freiverkäufliche Pharmazeutika (Apotheken) Parfümerie- und Kosmetikartikel Reformwaren
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	Bücher Büromaschinen Papier, Büroartikel, Schreibwaren Zeitungen, Zeitschriften
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	
Bekleidung / Textilien	Bekleidung und Textilien allgemein (Wäsche, Miederwaren, Bademoden, Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung) Damen-, Herren- und Kinderbekleidung Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
Schuhe / Lederwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme Schuhe (ohne Sportschuhe)
GPK / Haushaltswaren	Geschenkartikel Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel	Künstlerartikel und Bastelzubehör Musikinstrumente und Zubehör Sammlerbriefmarken, -münzen Spielwaren
Sport und Freizeit	Campingartikel Sportartikel, -preise, -pokale Sportgroßgeräte Sportbekleidung, Sportschuhe Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör Jagd- und Angelartikel, Waffen
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	
Wohneinrichtungsartikel	Bettwaren, Matratzen Bettwäsche Gardinen Heimtextilien, Dekostoffe Haus- und Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Teppiche (Einzelware)
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

Elektronik / Multimedia	Bild- und Tonträger Computer und Zubehör (Peripheriegeräte, Software) Foto (Fotoapparate, Digitalkameras, Videokameras und -geräte, Fotozubehör) Telekommunikation und Zubehör (Telefone, Faxgeräte) Unterhaltungselektronik und Zubehör (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Receiver, DVD-Player)
Medizinische und orthopädische Artikel	Optik, Augenoptik Hörgeräte Sanitätsartikel
Uhren / Schmuck	Uhren, Schmuck

Quelle: eigene Zusammenstellung

Neben der Erhebung weiterer Spezifika (z. B. Betriebsform) wurde eine **räumliche Zuordnung** aller erhobenen Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftszentrum, Stadtteil- / Ortsteilzentrum, Grund- / Nahversorgungszentrum)
- sonstige integrierte⁸ und nicht-integrierte⁹ Lagen

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum) als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig.

Dabei kommt dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung ein. Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur¹⁰ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus:

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

⁸ Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und –konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die unmittelbare Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.

⁹ Die nicht-integrierten Lagen umfassen sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.

¹⁰ vgl. u.a. Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/ Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, gleichwohl muss eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen. Im Gegensatz z. B. zu einem Einkaufszentrum definiert sich der zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.)

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorgenommen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.

Diese Kriterien kamen bei allen untersuchten Kommunen zur Anwendung, sofern nicht auf vorhandene Abgrenzungen aus aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden konnte:

- Junker und Kruse (2006): Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine. Dortmund.
- Junker und Kruse (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wettringen. Dortmund.
- Stadt + Handel (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Gemeinde Neuenkirchen. Dortmund.
- Stadt + Handel (2009): Einzelhandelskonzept als Teil des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Hörstel. Dortmund.
- Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2009): Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten. Köln.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die

methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der IBH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten, Bestandsdatenbasis.

2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“¹¹. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

¹¹ vgl. z. B.: Schmitz, Holger / Federwisch, Christof (2005): Einzelhandel und Planungsrecht. Berlin, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger (1999): Factory Outlet Center in der Rechtsprechung – Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentrO Oberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie¹²: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde¹³.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst-Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.¹⁴
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle) Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %¹⁵, über 10 % bis 20 %¹⁶ bis hin zu etwa 30 %¹⁷.

¹² vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Ludwigsburg, S. 41

¹³ vgl. GMA (1997): A.a.O., Ludwigsburg, S. 34 und 36

¹⁴ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

¹⁵ vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

¹⁶ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁷ vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.¹⁸

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen, lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster¹⁹ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.²⁰

Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist²¹, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauab-

¹⁸ vgl. z. B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

¹⁹ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

²⁰ ebenda

²¹ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

senkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt²².

²² vgl. u. a. Janning, Heinz (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

3 Lage des Vorhabenstandortes und mögliche Rahmendaten des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Rheine im Bereich des Hauptgeschäftszentrums an der Straße Im Coesfeld. Sie grenzt im Norden unmittelbar an die Hauptlage Emsstraße sowie im Westen an die Münsterstraße an. Der Vorhabenstandort ist vollständig Bestandteil der Innenstadtabgrenzung sowie weitestgehend, insbesondere was die wesentlichen Erschließungsbereiche angeht, in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß kommunalem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten²³ (Stand: 2006, vgl. Karte 1). Die zentrale Lage und die die Möglichkeiten der Schaffung vernetzter Einzelhandelslagen sind wichtige Pluspunkte für den Standort. Eine grundsätzliche Eignung der Fläche für eine großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung in Form eines Einkaufszentrums, unter der Voraussetzung einer geeigneten Anbindung an den bestehenden Haupteinkaufsbereich, wurde bereits im Jahr 2008 vom Büro Junker und Kruse in einer ersten Stellungnahme grundsätzlich bestätigt²⁴. Im Rahmen dieser ersten Stellungnahme wurde von einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von ca. 10.000 m² ausgegangen, die das Ergebnis des Diskussionsprozesses innerhalb einer städtischen Lenkungsgruppe darstellte. Es ist zu betonen, dass dieser Verkaufsflächenangabe keine konkrete gutachterliche Herleitung, insbesondere keine Verträglichkeitsanalyse zugrunde lag²⁵. Auch eine Definition von branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen, wie sie Bestandteil der vorliegenden Analyse ist, lag noch nicht vor.

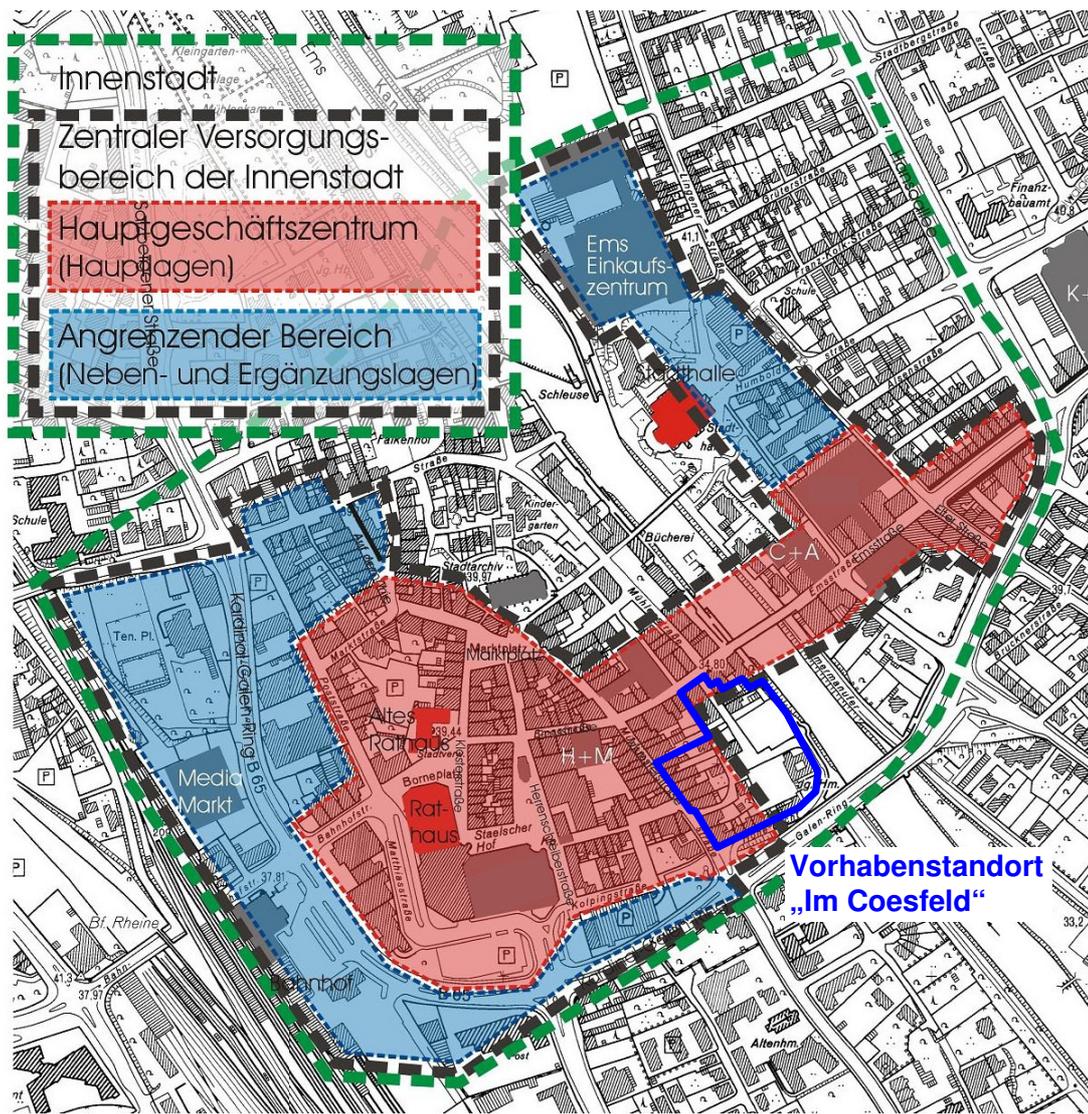
Die fußläufige Erschließung des nunmehr konkretisierten Planvorhabens soll über die Straßen Emsstraße, Münsterstraße (auch Pkw-Verkehr) sowie Hohe Lucht (nur Andienung) erfolgen. In Abweichung zu den im Jahr 2008 diskutierten Konzeptionen ist ein Verbrauchermarkt mit mindestens ca. 2.000 m² Verkaufsfläche Bestandteil der Planung. Darüber hinaus soll mit rd. 9.000 m² Verkaufsfläche einen Schwerpunkt im Bereich Bekleidung, Sport und Schuhe liegen. Es ist die gezielte Ansiedlung von Anbietern aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment geplant. Für weitere Branchen liegen ebenfalls Verkaufsflächenangaben vor; teilweise ist die Branchenstruktur für die nachfolgende Analyse im Detail jedoch noch zu konkretisieren bzw. an die Branchensystematik von Junker und Kruse (vgl. Tabelle 2) anzupassen.

²³ Eine ausführlichere Thematisierung ist Bestandteil von Kapitel 5.

²⁴ Junker und Kruse (2007): Stellungnahme zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Rheiner Innenstadt. Dortmund.

²⁵ In der Stellungnahme der Lenkungsgruppe heißt es: „Durch eine optimale funktionsräumliche Integration ist sicher zu stellen, dass das Planvorhaben die Einzelhandelsschwerpunkte in der Innenstadt nicht in eine Schiefelage bringt. Wir gehen davon aus, dass Projekte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 10.000 m² für die Stadt Rheine nicht mehr verträglich sind, weil sie autark funktionieren und damit deutlich weniger Kopplungseffekte erwarten lassen. Die gutachterlichen Untersuchungen sollen dazu beitragen, die optimale Verkaufsfläche für das Planvorhaben zu definieren.“

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine (2006), S. 110, eigene Bearbeitung.

Über die Münsterstraße ist der Standort an den Kardinal-Galen-Ring angebunden. Die regionale Pkw-Erreichbarkeit des Standortes ist über verschiedene Landes- und Bundesstraßen sowie die im Norden der Stadt Rheine verlaufende BAB 30 gegeben. Des Weiteren befinden sich im Westen des Hauptgeschäftszentrums der ZOB sowie der Rheiner Hauptbahnhof, der von Zügen des Nah- und Fernverkehrs angefahren wird.

In Tabelle 3 sind die branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen dargestellt, die als Eingangswert der Analyse dienen. Sie basieren überwiegend direkt auf Investorenangaben, wobei die Verkaufsflächenangaben teilweise gutachterlicherseits weiter ausdifferenziert wurden, sofern sie mehrere Branchen gemäß der Systematik von Junker und Kruse umfassten. Um den Investor diesbezüglich nicht von vornherein in seiner Zusammenstellung einzuschränken, wurden in solchen Branchen, in denen eine eigene Ausdifferenzierung notwendig war, bewusst hohe Eingangswerte gewählt, die summarisch teilweise auch über den Verkaufsflächenangaben des Investors liegen. In einzelnen Branchen, für die sei-

tens des Investors keine expliziten Angaben vorliegen (z. B. GPK / Haushaltswaren), wurden eigene Annahmen getroffen. Diese spiegeln ebenfalls Maximalwerte wider. Es ist zu beachten, dass die einzelnen Branchen-Verkaufsflächen **nicht** vollständig **additiv** zu sehen sind, sondern zum Teil mögliche Alternativbausteine darstellen. Dies trifft insbesondere den Elektronikbereich, in dem eine entsprechende Fachmarktansiedlung als Alternative für einen Teil der sonstigen Verkaufsflächen geprüft werden sollte. Daher überschreiten sie in der Summe die geplante Gesamtverkaufsfläche von maximal 14.000 m² deutlich.

Tabelle 3: Mögliche Verkaufsflächen des Vorhabens

Branche	Verkaufsfläche (m ²)	Herleitung
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	Angabe Investor (2.300 m ² Lebensmittel)
Blumen / Zoo	300	eigene Annahme (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt und im Drogeriefachmarkt, ggf. auch eigenständige Einheit Blumenladen)
Gesundheit und Körperpflege	1.400	Angabe Investor (1.385 m ² Drogerie, Parfümerie, Apotheke)
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	930	Angabe Investor (800 m ² Bücher, 130 m ² Papeterie)
Bekleidung / Textilien	6.000	Ableitung aus Angabe Investor (7.575 m ² Textil inkl. Sportbereich)
Schuhe / Lederwaren	1.350	Angabe Investor (1.350 m ² Schuhe)
GPK / Haushaltswaren	500	eigene Annahme (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt und im Drogeriefachmarkt), ggf. eigenständige Einheit
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000	eigene Ableitung aus Angabe Investor (1.105 m ² Spielwaren / Accessoires / Schmuck)
Sport und Freizeit	1.575	eigene Ableitung aus Angabe Investor (7.575 m ² Textil inkl. Sportbereich)
Wohneinrichtungsartikel	600	Angaben Investor / eigene Annahmen (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt, ggf. auch eigenständige Einheit)
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	eigene Ableitung aus Angabe Investor (Optionalbaustein Elektronikfachmarkt)
Elektronik / Multimedia	1.500	eigene Ableitung aus Angabe Investor (80 m ² Telekommunikation; ggf. Optionalbaustein Elektronikfachmarkt)
Medizinische und orthopädische Artikel	250	Angabe Investor
Uhren / Schmuck	200	eigene Ableitung aus Angabe Investor (1.105 m ² Spielwaren / Accessoires / Schmuck)

Quelle: Angaben des Investors und eigene Annahmen

Branchenspezifische Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung²⁶ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („Worst-Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung des Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zu Grunde zu legen. Vor diesem Hintergrund basieren die nachfolgenden Berechnungen auf den am Vorhabenstandort voraussichtlich maximal erzielbaren branchenspezifischen Flächenproduktivitäten.

Auf Basis der Angaben zur möglichen Branchenstruktur (vgl. Tabelle 3) wurden für die einzelnen Branchen jeweils maximale Verkaufsflächen und Umsätze abgeleitet (Tabelle 4), die als Basis der Untersuchung dienen. Dabei fand Berücksichtigung, dass am Vorhabenstandort im Bereich der Münsterstraße bereits zum jetzigen Zeitpunkt Einzelhandel ansässig ist, der parallel zur Vorhabenrealisierung wegfallen wird. Es handelt sich um insgesamt sieben Ladenlokale des Einzelhandels, von denen jedoch drei derzeit leer stehen. Die derzeit tatsächlich genutzte Verkaufsfläche beläuft sich somit auf nur rd. 500 m², davon ein Großteil (ca. 300 m²) in der Branche Bekleidung / Textilien. Die übrigen Verkaufsflächen entfallen überwiegend auf nicht untersuchungsrelevante Branchen (Kinderwagen, Möbel). Legt man diesen faktischen Bestand zugrunde, kann eine Anrechnung der wegfallenden branchenspezifischen Umsätze auf das Vorhaben daher nur für die Branche Bekleidung / Textilien vorgenommen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenproduktivitäten der bestehenden Anbieter jedoch geringer einzuschätzen sind als die des Vorhabens, so dass die Verkaufsflächen nicht 1:1 auf das Vorhaben angerechnet werden können. Die Flächenproduktivität der vorhandenen Verkaufsflächen in der Branche Bekleidung wird auf durchschnittlich 2.600 Euro / m² geschätzt, woraus sich ein wegfallendes Umsatzvolumen von 0,8 Mio. Euro ergibt (vgl. Tabelle 4).

Mögliche Umsatzschwerpunkte ergeben sich demnach in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Textilien und Elektronik / Multimedia. Es ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass die Einzelflächen nicht vollständig additiv zu sehen sind, sondern als mögliche Alternativen.

²⁶ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

Tabelle 4: Branchenspezifische Maximalverkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Maximalumsätze des Planvorhabens – Worst Case

Branchen	Maximale Verkaufsfläche (m ²)	Maximale Flächenproduktivität (Euro / m ²)	Maximalumsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	5.200	12,0
Blumen / Zoo	300	2.000	0,6
Gesundheit und Körperpflege	1.400	5.800	8,1
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	930	4.600	4,3
Bekleidung / Textilien	6.000	3.300	19,8 / 19,0 ¹
Schuhe / Lederwaren	1.350	3.400	4,6
GPK / Haushaltswaren	500	2.500	1,3
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000	3.300	3,3
Sport und Freizeit	1.575	3.300	5,2
Wohneinrichtungsartikel	600	2.000	1,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	3.600	3,6
Elektronik / Multimedia	1.500	7.600	11,4
Medizinische und orthopädische Artikel	250	7.500	1,9
Uhren / Schmuck	200	8.000	1,6

¹ unter Berücksichtigung des wegfallenden Bestandes am Vorhabenstandort

Quelle: eigene Berechnungen

4 Landesplanerische Vorgaben des § 24a LEPro NRW

Im Folgenden findet eine Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf seine Kompatibilität mit § 24a LEPro NRW als Grundsatz der Landesplanung statt. § 24a LEPro formuliert für die Ansiedlungen von Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO (= Einkaufszentren und sonstige großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe) folgende Voraussetzungen im Hinblick auf **Lagekriterien** und **Vorhabenumsatz**:

1. Lagekriterien

Nach **§ 24a LEPro Absatz 2** gilt für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten:

„Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und*
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und*
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.“*

Als zentrenrelevante Leitsortimente sind hierbei gemäß der Anlage des LEPro zu verstehen:

- „1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren*
- 2. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*
- 3. Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)*
- 4. Foto / Optik*
- 5. Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)*
- 6. Uhren / Schmuck*
- 7. Spielwaren, Sportartikel“*

Somit handelt es sich bei einem Großteil der möglichen Sortimente des Planvorhabens um zentrenrelevante Leitsortimente gemäß LEPro NRW. Die Voraussetzung der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist im Falle des Vorhabenstandortes gegeben: Der Vorhabenstandort befindet sich weitestgehend, insbesondere was die wesentlichen Erschließungsbereiche angeht, in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Rheine (vgl. Kapitel 3) und stellt somit einen potenziellen Standort für Vorha-

ben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dar. Eine vertiefende Thematisierung des Lagekriterium erfolgt im Rahmen von Kapitel 6.2.

2. Umsatzvolumen des Vorhabens

Darüber hinaus ist nach **§ 24a LEPro Absatz 2** bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptzentrum einer Kommune zu beachten, dass der „**zu erwartende Umsatz [...] die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet [...] weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen**“ übersteigt (sog. *Kongruenzgebot*).

In der folgenden Tabelle 5 werden die maximalen branchenspezifischen Umsatzvolumina des Vorhabens (vgl. Kapitel 3) den entsprechenden lokalen Kaufkraftvolumina in der Stadt Rheine gegenübergestellt.

Tabelle 5: Branchenspezifische Maximalumsätze des Vorhabens und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Rheine (Angaben in Mio. Euro)

Branche	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Maximalumsatz Vorhaben
Nahrungs- und Genussmittel	165,7	12,0
Blumen / Zoo	9,9	0,6
Gesundheit und Körperpflege	27,7	8,1
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	13,1	4,3
Bekleidung / Textilien	73,6	19,8 / 19,0 ¹
Schuhe / Lederwaren	14,4	4,6
GPK / Haushaltswaren	8,6	1,3
Spielwaren / Hobbyartikel	7,3	3,3
Sport und Freizeit	14,2	5,2
Wohneinrichtungsartikel	13,9	1,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	11,9	3,6
Elektronik / Multimedia	38,1	11,4
Medizinische und orthopädische Artikel	8,1	1,9
Uhren / Schmuck	6,9	1,6

¹ unter Berücksichtigung des wegfallenden Bestandes am Vorhabenstandort

Quelle: BBE Retail Experts, Köln 2010, eigene Berechnungen

Der Maximalumsatz des Vorhabens liegt in allen Branchen jeweils deutlich unter dem entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Rheine. Es ist demnach festzuhalten, dass das „Kongruenzgebot“ im Sinne von § 24a (3) LEPro NRW, wonach der zu erwartende Planumsatz für zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Gemeindegebiet nicht überschreiten sollte, für das Planvorhaben erfüllt ist.

5 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes (= Untersuchungsraum) vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

5.1 Abgrenzung von Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

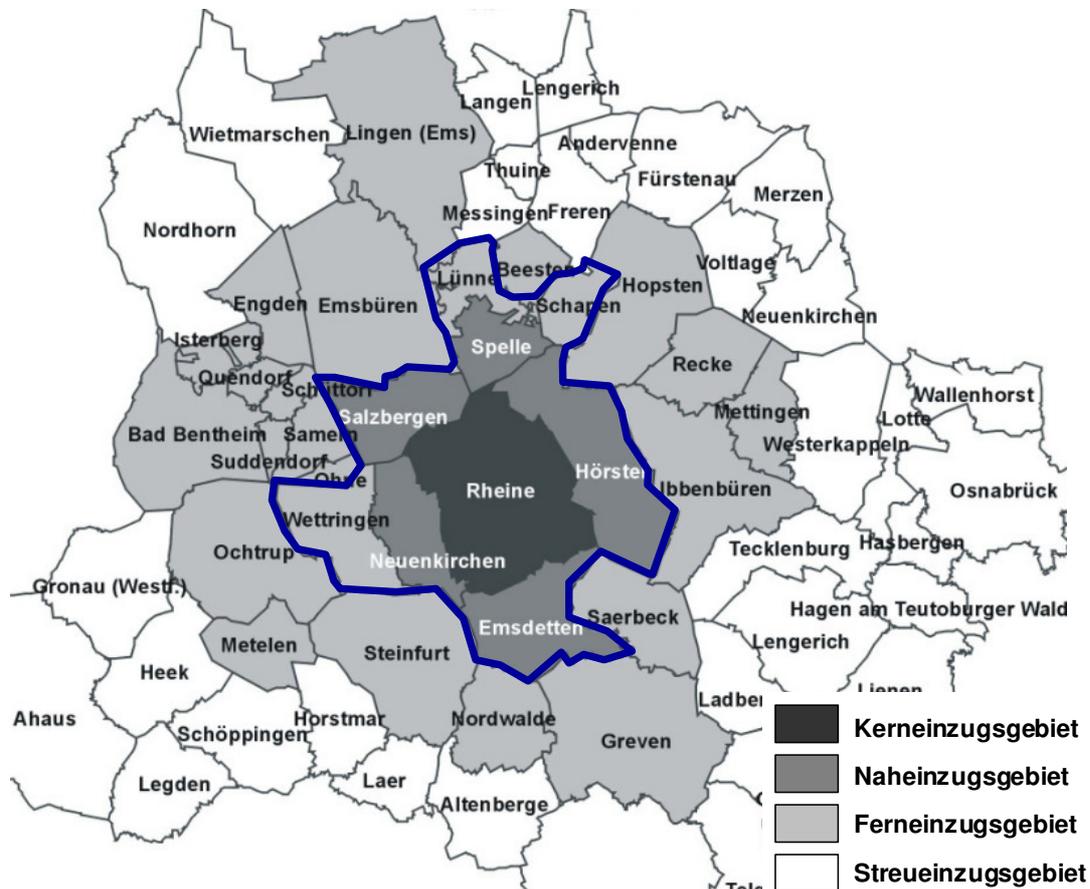
Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung konnte auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine (2006) zurückgegriffen werden, im Rahmen dessen Erstellung eine Kundenherkunftserhebung²⁷ durchgeführt wurde (vgl. Karte 2). Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine, welche über ein regionales Einzugsgebiet mit über einem Drittel auswärtiger Kunden verfügt. Ein Großteil dieser auswärtigen Kunden stammt aus dem sog. Naheinzugsgebiet, welches aus den direkten Nachbarkommunen der Stadt Rheine besteht.

Die folgende Analyse konzentriert sich neben der Stadt Rheine somit auf jene Kommunen, in denen eine besonders starke Einkaufsorientierung auf Rheine besteht (= Haupteinzugsgebiet). Hierbei handelt es sich um die Kommunen Hörstel, Emsdetten, Neuenkirchen, Wettringen, Salzbergen sowie die Samtgemeinde Spelle. Insgesamt stammen rd. 85 % der Kunden im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine aus dem abgegrenzten Untersuchungsraum (vgl. Karte 3). Die gewählte, eng gefasste Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Kombination mit der Annahme einer nahezu vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes entspricht dem rechtlich geforderten Worst-Case-Ansatz. Auf dieser Basis sind für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes, wie z. B. die niedersächsischen Mittelzentren Lingen (Ems) und Nordhorn, dann Analogie-

²⁷ In Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Rheine wurde in einem einwöchigen Zeitraum eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt. Dazu wurden Listen in rd. 35 ausgewählten Geschäften verschiedener Branchen und Betriebstypen im Rheiner Stadtgebiet ausgelegt. In diese Listen trugen die für den Kassivorgang zuständigen Personen den jeweiligen Wohnort des Kunden ein, so dass eine Grundlage für die Analyse des aktuellen Einzugsgebietes des Einzelhandels der Stadt Rheine gewonnen werden konnte.

schlüsse im Vergleich mit untersuchten Städten und Gemeinden möglich und belastbar. Anhand der durchgeführten Modellberechnung ist eine Abbildung der Kaufkraftflüsse innerhalb des Untersuchungsraumes bezogen auf die einzelnen Standortbereiche in detaillierter Form möglich.

Karte 2: Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung

5.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rd. **175.100 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den projektrelevanten Warengruppen** von rd. **745,5 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten und deren branchenspezifische, einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 6.

Tabelle 6: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

	Rheine	Emsdetten	Hörstel	Neuen- kirchen	Salzbergen	Spelle	Wettringen	Summe
Einwohner (gerundete Werte)	77.400	35.600	19.900	13.900	7.500	12.900	7.900	175.100
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	95,9	100,5	96,8	97,2	99,6	94,9	96,0	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro								
Nahrungs- und Genussmittel	159,7	76,7	41,4	28,9	16,1	26,3	16,4	365,5
Blumen / Zoo	7,7	3,7	2,0	1,4	0,8	1,3	0,8	17,7
Gesundheit und Körperpflege	24,9	12,0	6,5	4,5	2,5	4,1	2,6	57,1
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	15,0	7,4	3,9	2,7	1,5	2,4	1,5	34,5
Bekleidung / Textilien	32,8	16,2	8,6	6,0	3,4	5,4	3,4	75,7
Schuhe / Lederwaren	8,9	4,4	2,3	1,6	0,9	1,5	0,9	20,5
GPK / Haushaltswaren	4,6	2,3	1,2	0,8	0,5	0,7	0,5	10,6
Spielwaren / Hobbyartikel	8,2	4,0	2,1	1,5	0,8	1,3	0,8	18,9
Sport und Freizeit	6,6	3,3	1,7	1,2	0,7	1,1	0,7	15,3
Wohneinrichtungsartikel	8,6	4,2	2,2	1,6	0,9	1,4	0,9	19,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	10,7	5,3	2,8	2,0	1,1	1,7	1,1	24,6
Elektronik / Multimedia	28,0	13,8	7,3	5,1	2,9	4,6	2,9	64,5
Medizinische und orthopädische Artikel	5,5	2,7	1,4	1,0	0,6	0,9	0,6	12,6
Uhren / Schmuck	3,6	1,8	0,9	0,7	0,4	0,6	0,4	8,3
Summe¹	324,7	157,7	84,4	59,0	33,1	53,3	33,3	745,5

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: BBE, Köln 2010; eigene Berechnungen

- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum liegt mit einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern zwischen **94,9 (Spelle)** bis **100,5 (Emsdetten)** im Untersuchungsraum leicht unterhalb bzw. im Bundesdurchschnitt (Referenzwert = 100).
- Das mit Abstand größte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftvolumen** in den projektrelevanten Warengruppen entfällt mit rd. **325 Mio. Euro** auf das Mittelzentrum **Rheine** selbst, in dem rd. **77.400 Einwohnern** leben. Die übrigen Kommunen im Untersuchungsraum verfügen über Einwohnerzahlen zwischen 7.500 (Salzbergen) und 35.600 (Emsdetten) und weisen entsprechend geringere Kaufkraftpotenziale auf.
- Den mit Abstand größten Branchenanteil im Untersuchungsraum besitzt die Branche **Nahrungs- und Genussmittel** mit rd. **365 Mio. Euro** einzelhandelsrelevanter Kaufkraft.

5.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2).

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Rheine und im Umland.

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen geben Tabelle 7 und Tabelle 8.

Tabelle 7: Verkaufsflächen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen (gerundete Angaben in m²)

Branche	Rheine	Emsdetten	Hörstel	Neuenkirchen	Salzbergen	Spelle	Wettringen	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	35.500	17.700	7.800	4.300	4.600	5.500	3.000	78.400
Blumen / Zoo	6.000	3.500	900	100	300	900	300	11.900
Gesundheit und Körperpflege	6.200	3.300	1.400	800	1.000	1.500	500	14.800
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	3.000	1.200	300	300	300	300	500	6.000
Bekleidung / Textilien	25.300	9.400	1.400	1.700	1.200	7.400	1.500	47.900
Schuhe / Lederwaren	4.600	1.700	200	200	800	800	200	8.500
GPK / Haushaltswaren	4.800	1.700	400	500	600	600	500	9.100
Spielwaren / Hobbyartikel	2.500	600	200	600	300	200	100	4.400
Sport und Freizeit	5.700	2.000	1.600	200	< 100	1.200	400	11.200
Wohneinrichtungsartikel	8.800	3.000	200	600	800	300	700	14.500
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3.700	1.300	1.500	100	100	400	100	7.200
Elektronik / Multimedia	4.900	900	200	200	100	300	400	7.000
Medizinische und orthopädische Artikel	1.300	700	100	100	100	100	100	2.500
Uhren / Schmuck	1.000	200	100	200	100	< 100	100	1.700
Summe¹	113.300	47.200	16.400	9.900	10.300	19.700	8.300	225.100

¹ jeweils nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 8: Geschätzte Umsätze im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen (gerundete Angaben in Mio. Euro)

Branche	Rheine	Emsdetten	Hörstel	Neuenkirchen	Salzbergen	Spelle	Wettringen	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	165,7	81,9	38,5	20,7	21,3	27,6	14,8	370,4
Blumen / Zoo	9,9	5,7	1,5	0,3	0,6	1,7	0,5	20,1
Gesundheit und Körperpflege	27,7	14,4	5,8	3,5	4,0	6,8	2,4	64,5
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	13,1	5,3	1,3	1,5	1,1	1,4	2,1	25,7
Bekleidung / Textilien	73,6	25,4	3,6	4,3	3,2	21,4	4,8	136,2
Schuhe / Lederwaren	14,4	5,0	0,7	0,6	2,3	2,4	0,7	26,1
GPK / Haushaltswaren	8,6	3,0	0,7	1,0	1,1	1,0	1,2	16,4
Spielwaren / Hobbyartikel	7,3	1,5	0,6	1,6	0,7	0,5	0,4	12,7
Sport und Freizeit	14,2	5,7	3,4	0,6	0,1	3,7	1,1	28,7
Wohneinrichtungsartikel	13,9	5,0	0,4	1,0	1,1	0,5	1,3	23,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	11,9	4,0	4,5	0,3	0,3	1,5	0,2	22,8
Elektronik / Multimedia	38,1	6,0	1,4	1,4	0,8	2,4	3,0	53,2
Medizinische und orthopädische Artikel	8,1	5,0	0,8	0,5	0,5	0,5	0,6	15,9
Uhren / Schmuck	6,9	1,5	0,8	1,3	0,5	0,3	0,3	11,8
Summe¹	413,3	169,4	64,0	38,5	37,5	71,5	33,5	827,7

¹ jeweils nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Branchen rd. **225.000 m² Verkaufsfläche** erhoben, auf der ein Umsatz von ca. **828 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Ein Großteil hiervon entfällt mit rd. **78.000 m² Verkaufsfläche** und rd. **370 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf die **Branche Nahrungs- und Genussmittel**. Eine ebenfalls hohe Verkaufsfläche weist die Branche **Bekleidung** mit fast **48.000 m²** auf.
- Der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt der Stadt **Rheine** (**113.000 m² Verkaufsfläche** und rd. **413 Mio. Euro Umsatz in den projektrelevanten Branchen**) zu. Hier findet sich in allen untersuchungsrelevanten Branchen ein relevantes Angebots mit Schwerpunkten in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung.
- Insgesamt rd. **47.000 m² Verkaufsfläche**, auf der ein geschätzter Umsatz von knapp **170 Mio. Euro** erzielt wird, wurden im Mittelzentrum **Emsdetten** ermittelt. Die Schwerpunkte liegen hier ebenfalls in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung. Auch die Grundzentren im Untersuchungsraum weisen mit Verkaufsflächen zwischen **8.300 (Wettringen)** und **19.700 m² (Spelle)** in den projektrelevanten Branchen ein vergleichsweise umfangreiches Angebot auf.

Durch Gegenüberstellung des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens und den getätigten Umsätzen im Untersuchungsraum errechnen sich die nachfolgend (Tabelle 9) dargestellten Zentralitäten²⁸.

- Bei einer **Zentralität** von insgesamt **1,11** über alle untersuchten Branchen sind Kaufkraftzuflüsse in den Untersuchungsraum zu verzeichnen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass infolge der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kapitel 2), Teile des Angebotes nicht erfasst wurden, weshalb die Umsätze und Zentralitäten tatsächlich sogar noch – geringfügig – höher ausfallen dürften.
- Nicht nur die **Mittelzentren Rheine** und **Emsdetten**, sondern auch die **Grundzentren Salzbergen** und **Spelle** weisen per Saldo einzelhandelsrelevante Zuflüsse in den untersuchungsrelevanten Branchen auf. Über die höchste Zentralität im Untersuchungsraum verfügt Spelle mit 1,34, wobei die höchsten Zuflüsse hier die Branche Bekleidung / Textilien (Hauptanbieter Modehäuser Bruno Kleine und Schulte) verzeichnen kann.
- Eine **ausgeglichene Zentralität** in den untersuchungsrelevanten Branchen von 1,00 weist das Grundzentrum **Wettringen** auf. Per Saldo **leichte Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft** wurden bei Zentralitäten von 0,65 bzw. 0,76 für die Grundzentren **Neuenkirchen** und **Hörstel** ermittelt.

²⁸ Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 100 (%) bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 100 (%) deuten auf Zuflüsse von außen hin.

Tabelle 9: Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen

Branche	Rheine	Emsdetten	Hörstel	Neuenkirchen	Salzbergen	Spelle	Wettringen	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	1,04	1,07	0,93	0,71	1,32	1,05	0,90	1,01
Blumen / Zoo	1,28	1,55	0,75	0,19	0,73	1,31	0,63	1,14
Gesundheit und Körperpflege	1,11	1,20	0,90	0,78	1,60	1,65	0,94	1,13
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	0,88	0,72	0,33	0,55	0,69	0,58	1,36	0,75
Bekleidung / Textilien	2,24	1,56	0,42	0,72	0,94	3,98	1,41	1,80
Schuhe / Lederwaren	1,62	1,14	0,31	0,38	2,45	1,64	0,82	1,27
GPK / Haushaltswaren	1,87	1,31	0,54	1,14	2,40	1,27	2,47	1,55
Spielwaren / Hobbyartikel	0,89	0,38	0,28	1,04	0,82	0,40	0,53	0,67
Sport und Freizeit	2,14	1,72	1,97	0,47	0,10	3,37	1,61	1,87
Wohneinrichtungsartikel	1,61	1,18	0,16	0,65	1,30	0,32	1,50	1,17
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1,11	0,76	1,63	0,16	0,28	0,84	0,22	0,92
Elektronik / Multimedia	1,36	0,44	0,20	0,28	0,26	0,52	1,06	0,82
Medizinische und orthopädische Artikel	1,47	1,87	0,59	0,50	0,85	0,54	1,00	1,27
Uhren / Schmuck	1,94	0,85	0,86	2,03	1,43	0,56	0,90	1,42
Gesamt	1,27	1,07	0,76	0,65	1,14	1,34	1,00	1,11

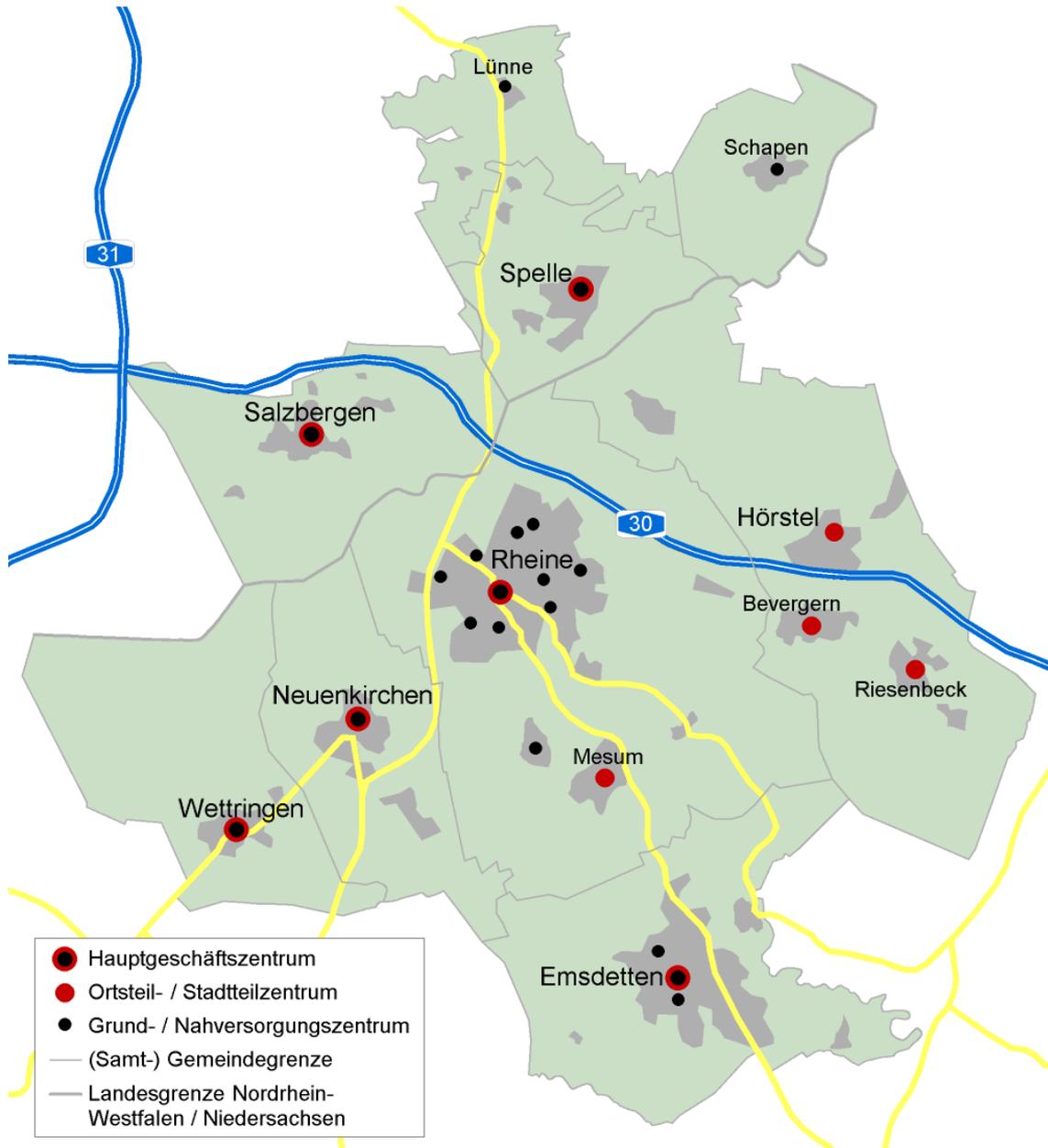
¹ jeweils nur untersuchungsrelevante Branchen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- Zwischen den Zentralitäten der einzelnen **Branchen** bestehen innerhalb der einzelnen Kommunen wie auch im Untersuchungsraum insgesamt deutliche Diskrepanzen. Vor allem in den Grundzentren sind hohe branchenspezifische Zentralitäten oftmals auf große Einzelanbieter zurückzuführen. Die **höchsten Gesamtzentralitäten** im Untersuchungsraum weisen die Branchen **Bekleidung / Textilien** sowie **Sport und Freizeit** mit jeweils rd. 1,8 auf. Der überwiegende Anteil der Kommunen im Untersuchungsraum erfährt in diesen Branchen einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse. In der Branche Sport und Freizeit ist hierbei zu berücksichtigen, dass insgesamt rd. 60 % der Verkaufsflächen auf die Branche Fahrräder entfallen, die somit im Untersuchungsraum sehr verhältnismäßig stark vertreten ist.
- Per Saldo relevante **Abflüsse** einzelhandelsrelevanter Kaufkraft aus dem Untersuchungsraum von jeweils mehr als 10 % des lokalen Volumens betreffen die Branchen **PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften** (Zentralität = 0,75), **Spielwaren / Hobbyartikel** (Zentralität = 0,67) sowie **Elektronik / Multimedia** (Zentralität = 0,82). Diesen Branchen ist gemein, dass sie sich im Untersuchungsraum durch sehr kleinteilige Strukturen mit Anbietern zumeist deutlich unter der Grenze zur Großflächigkeit auszeichnen (Ausnahme: Media Markt in Rheine).

Einen Überblick über die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum gibt Karte 3. Es handelt sich hierbei insgesamt um sechs Hauptgeschäftszentren²⁹, vier Stadtteil- / Ortsteilzentren und 14 Grund- und Nahversorgungszentren, von denen zehn auf das Stadtgebiet von Rheine entfallen.

²⁹ In der Stadt Hörstel existiert gemäß dem aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzept (Stadt und Handel, 2009) kein Hauptzentrum, sondern drei Nebenzentren, die jeweils einen oder mehrere Ortsteile versorgen.

Karte 3: Lage der zentralen Versorgungsbereiche mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung

Im Folgenden werden die angebotsseitigen Kenndaten (Verkaufsflächen und Umsätze) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche dargestellt (vgl. Tabelle 10 und Tabelle 11).

Tabelle 10: Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m²)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Blumen / Zoo	Gesundheit und Körperpflege	PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	Bekleidung / Textilien	Schuhe / Lederwaren	GPK / Haushaltswaren
Hauptgeschäftszentren							
Rheine ¹	4.900	1.000	2.800	2.000	22.100	3.900	2.300
Emsdetten	4.800	500	1.700	900	9.100	1.500	800
Neuenkirchen	1.700	100	600	300	1.600	200	300
Salzbergen	4.200	300	900	200	1.200	700	500
Spelle	3.900	400	800	200	3.900	400	100
Wettringen	2.300	200	500	500	600	200	100
Stadtteil- / Ortsteilzentren							
Rheine Mesum	2.600	200	300	100	500	100	100
Hörstel	2.400	600	500	100	700	-	200
Hörstel Bevergern	800	100	300	< 100	< 100	-	< 100
Hörstel Riesenbeck	2.000	200	400	100	600	200	100
Grund- / Nahversorgungszentren							
Rheine Basilika	700	100	100	100	100	100	600
Rheine Dorenkamp-Mitte	1.900	200	200	100	200	< 100	100
Rheine Felsenstraße	2.200	< 100	200	< 100	100	< 100	< 100
Rheine Ludgerus-Zentrum	800	< 100	< 100	100	100	< 100	< 100
Rheine Berbmomstiege / Königseschstraße	1.300	< 100	100	< 100	-	-	< 100
Rheine Elter Straße	700	< 100	100	< 100	100	< 100	< 100
Rheine Eschendorf	900	100	300	100	< 100	100	< 100
Rheine Friedrich-Ebert-Ring	1.300	< 100	100	100	< 100	< 100	< 100
Rheine Hauenhorst	800	< 100	100	< 100	-	-	< 100
Rheine Salzbergener Straße	1.300	500	100	< 100	< 100	< 100	< 100
Emsdetten Amtmann-Schipper-Str.	400	< 100	< 100	100	< 100	< 100	< 100
Emsdetten Nordwalder Str.	500	< 100	200	< 100	-	-	100
Spelle Lünne	100	< 100	100	< 100	-	-	< 100
Spelle Schapen	700	< 100	100	< 100	3.000	300	< 100
Summe	43.400	4.600	10.400	5.200	44.100	7.900	5.600

(Fortsetzung auf nachfolgender Seite)

Standort	Spielwaren / Hobbyartikel	Sport und Freizeit	Wohneinrich- tungsartikel	Elektrohaus- haltsgeräte / Leuchten	Elektronik / Multimedia	medizinische und orthopädi- sche Artikel	Uhren / Schmuck
Hauptgeschäftszentren							
Rheine ¹	900	700	2.400	1.500	4.000	700	800
Emsdetten	300	900	800	1.000	700	700	200
Neuenkirchen	< 100	200	200	< 100	200	100	200
Salzbergen	200	< 100	600	100	100	100	100
Spelle	100	300	100	300	300	100	< 100
Wettringen	100	200	400	100	400	100	100
Stadtteil- / Ortsteilzentren							
Rheine Mesum	< 100	100	100	100	200	100	100
Hörstel	100	100	100	200	< 100	100	< 100
Hörstel Bevergern	-	-	100	-	< 100	-	-
Hörstel Riesenbeck	100	100	< 100	1.400	100	100	100
Grund- / Nahversorgungszentren							
Rheine Basilika	100	100	500	400	200	-	< 100
Rheine Dorenkamp-Mitte	-	< 100	200	< 100	< 100	-	-
Rheine Felsenstraße	-	< 100	< 100	< 100	< 100	-	-
Rheine Ludgerus-Zentrum	800	-	< 100	-	< 100	-	< 100
Rheine Berlbomstiege / Königseschstraße	-	-	< 100	-	-	-	-
Rheine Elter Straße	-	< 100	< 100	< 100	< 100	-	-
Rheine Eschendorf	300	100	600	-	< 100	-	-
Rheine Friedrich-Ebert-Ring	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100	-	-
Rheine Hauenhorst	-	-	-	-	-	-	-
Rheine Salzbergener Straße	< 100	< 100	-	< 100	< 100	-	-
Emsdetten Amtmann-Schipper- Str.	-	< 100	-	< 100	< 100	-	-
Emsdetten Nordwalder Str.	-	-	-	-	-	-	-
Spelle Lünne	-	-	-	< 100	< 100	-	-
Spelle Schapen	-	900	< 100	< 100	< 100	-	-
Summe	3.100	3.700	6.200	5.000	6.400	1.900	1.600

¹ jeweils bezogen auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine inklusive der Nebenlagen

Quelle: eigene Erhebungen 2011 und Berechnungen

Tabelle 11: Geschätzte Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Blumen / Zoo	Gesundheit und Körperpflege	PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	Bekleidung / Textilien	Schuhe / Lederwaren	GPK / Haushaltswaren
Hauptgeschäftszentren							
Rheine ¹	25,5	1,8	14,2	9,0	65,8	12,4	4,5
Emsdetten	24,5	1,0	8,1	4,0	24,5	4,7	1,5
Neuenkirchen	9,4	0,2	2,6	1,3	4,2	0,6	0,5
Salzbergen	19,9	0,5	3,6	0,9	3,1	2,2	0,9
Spelle	20,1	0,9	4,3	0,9	12,1	1,3	0,3
Wettringen	12,7	0,4	2,4	2,0	2,4	0,7	0,3
Stadtteil- / Ortsteilzentren							
Rheine Mesum	14,2	0,4	1,5	0,4	1,5	0,4	0,2
Hörstel	11,2	0,9	1,8	0,5	1,6	-	0,4
Hörstel Bevergern	4,1	0,2	1,1	0,2	0,1	-	< 0,1
Hörstel Riesenbeck	10,6	0,3	1,8	0,5	1,7	0,7	0,1
Grund- / Nahversorgungszentren							
Rheine Basilika	3,6	0,3	0,5	0,2	0,3	0,2	1,0
Rheine Dorenkamp-Mitte	9,9	0,4	0,7	0,4	0,7	< 0,1	0,2
Rheine Felsenstraße	11,2	0,1	1,2	0,1	0,2	< 0,1	0,1
Rheine Ludgerus-Zentrum	3,7	< 0,1	0,1	0,3	0,3	< 0,1	0,1
Rheine Berlbomstiege / Königseschstraße	5,9	< 0,1	0,6	0,1	-	-	0,1
Rheine Elter Straße	2,9	< 0,1	0,2	0,1	0,3	< 0,1	< 0,1
Rheine Eschendorf	4,4	0,2	0,9	0,3	0,1	0,4	0,1
Rheine Friedrich-Ebert-Ring	6,5	< 0,1	0,7	0,6	0,2	< 0,1	0,1
Rheine Hauenhorst	3,7	< 0,1	0,3	0,1	-	-	< 0,1
Rheine Salzbergener Straße	6,5	0,9	0,3	0,1	0,2	< 0,1	0,1
Emsdetten Amtmann-Schipper-Str.	2,1	< 0,1	0,2	0,3	0,1	< 0,1	< 0,1
Emsdetten Nordwalder Str.	2,3	< 0,1	0,7	0,2	-	-	0,1
Spelle Lünne	0,7	< 0,1	0,3	< 0,1	-	-	< 0,1
Spelle Schapen	3,3	0,1	0,3	0,1	8,6	1,0	0,1
Summe	218,8	8,6	48,3	22,7	127,7	24,8	10,6

(Fortsetzung auf nachfolgender Seite)

Standort	Spielwaren / Hobbyartikel	Sport und Freizeit	Wohnricht- tungsartikel	Elektrohaus- haltsgeräte / Leuchten	Elektronik / Multimedia	medizinische und orthopädi- sche Artikel	Uhren / Schmuck
Hauptgeschäftszentren							
Rheine ¹	2,9	2,0	4,3	6,2	31,9	4,8	5,7
Emsdetten	1,1	3,1	1,5	3,0	5,0	5,0	1,5
Neuenkirchen	< 0,1	0,6	0,4	< 0,1	1,2	0,5	1,3
Salzbergen	0,5	0,1	0,9	0,3	0,7	0,5	0,5
Spelle	0,3	1,1	0,2	1,2	2,0	0,5	0,3
Wettringen	0,4	0,5	0,8	0,2	3,0	0,6	0,3
Stadtteil- / Ortsteilzentren							
Rheine Mesum	< 0,1	0,3	0,1	0,3	1,6	0,6	0,6
Hörstel	0,2	0,3	0,1	0,5	< 0,1	0,3	0,2
Hörstel Bevergern	-	-	0,2	-	< 0,1	-	-
Hörstel Riesenbeck	0,4	0,2	0,1	4,0	0,9	0,5	0,6
Grund- / Nahversorgungszentren							
Rheine Basilika	0,1	0,2	1,0	1,0	1,6	-	< 0,1
Rheine Dorenkamp-Mitte	-	< 0,1	0,3	< 0,1	0,2	-	-
Rheine Felsenstraße	-	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,3	-	-
Rheine Ludgerus-Zentrum	2,5	-	0,1	-	0,1	-	< 0,1
Rheine Berlbomstiege / Königseschstraße	-	-	< 0,1	-	-	-	-
Rheine Elter Straße	-	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1	-	-
Rheine Eschendorf	1,0	0,4	0,9	-	< 0,1	-	-
Rheine Friedrich-Ebert-Ring	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,3	-	-
Rheine Hauenhorst	-	-	-	-	-	-	-
Rheine Salzbergener Straße	< 0,1	0,1	-	< 0,1	0,3	-	-
Emsdetten Amtmann-Schipper- Str.	-	< 0,1	-	< 0,1	0,1	-	-
Emsdetten Nordwalder Str.	-	-	-	-	-	-	-
Spelle Lünne	-	-	-	0,2	0,1	-	-
Spelle Schapen	-	2,5	< 0,1	< 0,1	< 0,1	-	-
Summe	9,6	11,4	10,9	17,0	49,5	13,2	11,2

¹ jeweils bezogen auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine inklusive der Nebenlagen

Quelle: eigene Erhebungen 2011 und Berechnungen

- Insgesamt werden in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum in den projektrelevanten Branchen auf rd. **149.000 m² Verkaufsfläche** rd. **584 Mio. Euro Umsatz** generiert. Dies entspricht rd. zwei Drittel der erhobenen Verkaufsfläche und des ermittelten Umsatzvolumens im Untersuchungsraum insgesamt.
- Die höchsten Verkaufsflächen entfallen auf die Branchen **Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung / Textilien**, wobei sich das Angebot in der Branche Bekleidung / Textilien vor allem in den **Hauptgeschäftszentren** konzentriert, während der nahversorgungsrelevanten Branche Nahrungs- und Genussmittel auch in den **Stadtteil- / Ortsteilzentren** und in den **Grund- / Nahversorgungszentren** eine sehr wichtige Rolle zukommt.
- Das **Hauptgeschäftszentrum Rheine** verfügt unter den zentralen Versorgungsbereichen mit rd. **50.100 m² Verkaufsfläche** und geschätzten rd. **191 Mio. Euro Umsatz** in den untersuchten Branchen über das umfangreichste Angebot.

6 Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen in Rheine

6.1 Angebots- und Nachfragesituation und Entwicklungsperspektiven der Innenstadt Rheine

Das Mittelzentrum Rheine ist mit rd. 77.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Münsterland. Zum Erhebungszeitpunkt 2011 stellen sich die wesentlichen **Kennwerte des Rheinenser Einzelhandels** folgendermaßen dar:

- In der **Gesamtstadt Rheine** existieren rd. **577 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne³⁰ mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **184.200 m²**. Gegenüber dem Jahr 2005, aus dem die letzte umfassende Untersuchung des Rheinenser Einzelhandels datiert, bedeutet dies einen **Zuwachs um rd. 24.000 m² bzw. 15 %**, wobei dieser fast ausschließlich auf die nicht untersuchungsrelevanten Branchen Bau- und Gartensortimente und v. a. **Möbel** (Ansiedlung Möbelhaus Berning mit knapp 20.000 m² Verkaufsfläche) entfällt. In anderen Branchen (u. a. Spielwaren / Hobbyartikel und Sport und Freizeit) ist es hingegen, u. a. bedingt durch die Aufgabe des Karstadt / Hertie-Standortes, zu einer leichten Abnahme der Verkaufsflächen gekommen.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** der Gesamtstadt beträgt etwa **2,4 m²** (2005: 2,1 m²) und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von rd. 1,4 m² pro Einwohner.
- Die gesamtstädtische, **verkaufsflächenbezogene Leerstandsquote** ist mit **7 %** als tolerabel einzuschätzen. Deutlich ins Gewicht fällt hierbei die leer stehende Hertie-Immobilie in der Innenstadt mit rd. 5.000 m² Verkaufsfläche, ohne die die Leerstandsquote sich auf nur **4 %** belaufen würde.
- Die Stadt verfügt bei einem gesamtstädtischen **Umsatzvolumen** von **rd. 500 Mio. Euro** in Relation zum lokalen **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen** von **rd. 390 Mio. Euro** über eine **Zentralität** von **1,29** (1,27 in den untersuchungsrelevanten Branchen).
- Die **regionale Ausstrahlung** der Stadt Rheine entfaltet sich in vielen wichtigen innerstadtrelevanten Leitbranchen (u. a. Bekleidung / Textilien) zu einem hohen Anteil über den **zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt**. Dieser verfügt aktuell über knapp 70.000 m² Verkaufsfläche (davon fast 20.000 m² Möbel), auf der ein geschätztes Umsatzvolumen von ca. 217 Mio. Euro realisiert wird. Die Entwicklung der Rheinenser Innenstadt in den vergangenen Jahren ist jedoch als stagnierend bis leicht negativ (Aufgabe des Warenhaus-Standortes Karstadt / Hertie) zu bewerten. Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Rheinenser Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, wie folgt dar (Tabelle 11):

³⁰ vgl. Kapitel 2

Tabelle 12: Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Rheine 2011*

Warengruppe	Gesamtstadt				zentraler Versorgungsbereich Innenstadt		
	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	35.510	165,7	159,7	1,04	4.900	25,5	0,16
Blumen / Zoo	5.980	9,9	7,7	1,28	1.000	1,8	0,23
Gesundheit und Körperpflege	6.220	27,7	24,9	1,11	2.850	14,2	0,57
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	3.030	13,1	15,0	0,88	1.980	9,0	0,60
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	50.740	216,3	207,2	1,04	10.720	50,4	0,24
Bekleidung / Textilien	25.290	73,6	32,8	2,24	22.120	65,8	2,00
Schuhe / Lederwaren	4.650	14,4	8,9	1,62	3.930	12,4	1,40
GPK / Haushaltswaren	4.760	8,6	4,6	1,87	2.330	4,5	0,98
Spielwaren / Hobbyartikel	2.460	7,3	8,2	0,89	930	2,9	0,35
Sport und Freizeit	5.690	14,2	6,6	2,14	650	2,0	0,31
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	42.850	118,1	61,1	1,93	29.970	87,6	1,43
Wohneinrichtungsartikel	8.820	13,9	8,6	1,61	2.390	4,3	0,50
Möbel	33.480	42,2	20,5	2,06	18.500	24,2	1,18
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3.720	11,9	10,7	1,11	1.500	6,2	0,58
Elektronik / Multimedia	4.900	38,1	28,0	1,36	3.990	31,9	1,14
Medizinische / orthopädische Artikel	1.310	8,1	5,5	1,47	690	4,8	0,88
Uhren / Schmuck	1.010	6,9	3,6	1,94	800	5,7	1,60
Baummarktsortimente	24.660	33,6	35,0	0,96	360	0,6	0,02
Gartenmarktsortimente	12.140	10,8	5,9	1,82	80	0,1	0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	90.030	165,4	117,8	1,40	28.310	77,8	0,66
Sonstiges	530	1,5	3,0	0,51	360	1,1	0,37
Summe	184.160	501,4	389,2	1,29	69.360	217,0	0,56

*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Rheine 2011; IBH 2011; eigene Berechnungen

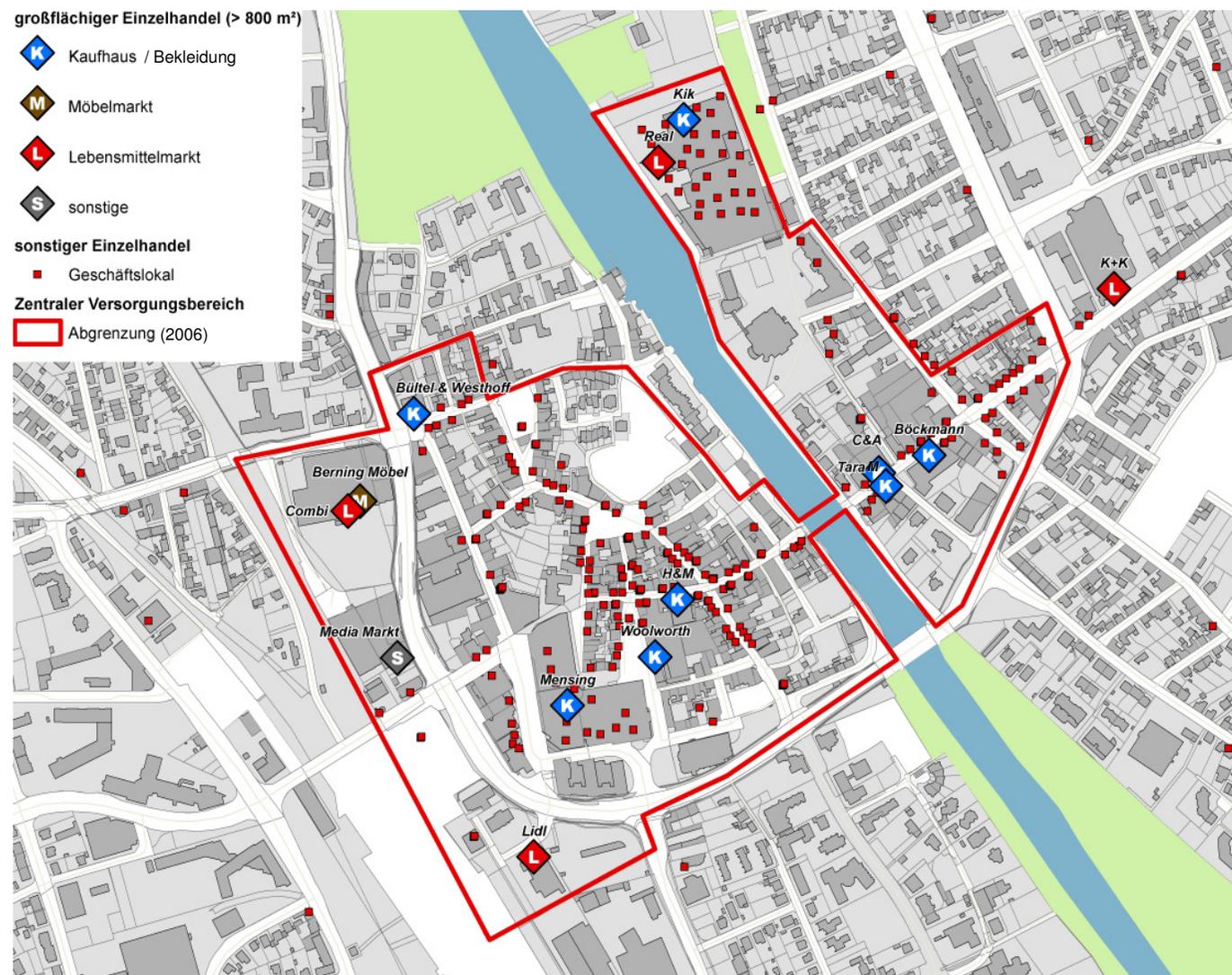
- In einem Großteil der Branchen sind einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Unter den untersuchungsrelevanten Branchen bilden die Bereiche **PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften** und **Spielwaren / Hobbyartikel** mit Zentralitäten von 0,88 bzw. 0,89 jedoch Ausnahmen. In differenzierter Betrachtung ist zudem darauf hinzuweisen, dass ein großer Teil der Verkaufsflächen und Umsätze im Bereich Spielwaren / Hobbyartikel auf das Sortiment Musikinstrumente entfällt, während die sonstigen Sortimente schwächer ausgeprägt sind. In der Branche **Sport und Freizeit** besteht eine Besonderheit darin, dass ca. 70 % der Verkaufsflächen auf das Sortiment Fahrräder entfällt, während der Bereich Sportbekleidung / -schuhe / -artikel nur schwach repräsentiert ist. Auch speziell für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sind in den genannten Branchen, bei derzeitigen Zentralitäten von 0,3 bis 0,6, Verkaufsflächenpotenziale auszumachen.

Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Rheine

Die räumlich-funktionale Organisation des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt ist durch einen vergleichsweise kompakten Kernbereich mit der Hauptlage Emsstraße und den angrenzenden Bereichen Kloster-, Herrensreiber- und Münsterstraße gekennzeichnet. Als Neben- und Ergänzungslagen fungieren ein durch Fachmärkte geprägter Bereich am Kardinal-Galen-Ring sowie das nördlich abgesetzte Ems-Einkaufszentrum mit einem vorwiegend discountorientierten Angebot³¹.

³¹ vgl. weiterführend auch Junker und Kruse (2006): Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine. Dortmund.

Karte 4: Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von ALK-Grundlagen der Stadt Rheine

Die **Magnetbetriebe** des zentralen Versorgungsbereiches sind überwiegend der Branche Bekleidung / Textilien zugehörig. Es handelt sich um die Anbieter H&M, Böckmann, C&A und Tara M (Ems-Forum) an der Emsstraße sowie die südlich bzw. nördlich abgesetzten Betriebe Mensing, Woolworth und Büttel & Westhoff. Ebenfalls großflächig ist der Textildiscounter kik im Ems-Einkaufszentrum. Weitere strukturprägende Anbieter im Ergänzungsbereich des Zentrums sind der Elektronikfachmarkt Media Markt, die drei Lebensmittelanbieter Real (Ems-Einkaufszentrum), Combi und Lidl sowie das Möbelhaus Berning als der mit Abstand größter Betrieb des zentralen Versorgungsbereiches.

Fotos 1 und 2: Hauptgeschäftszentrum Rheine – Hauptlage Emsstraße

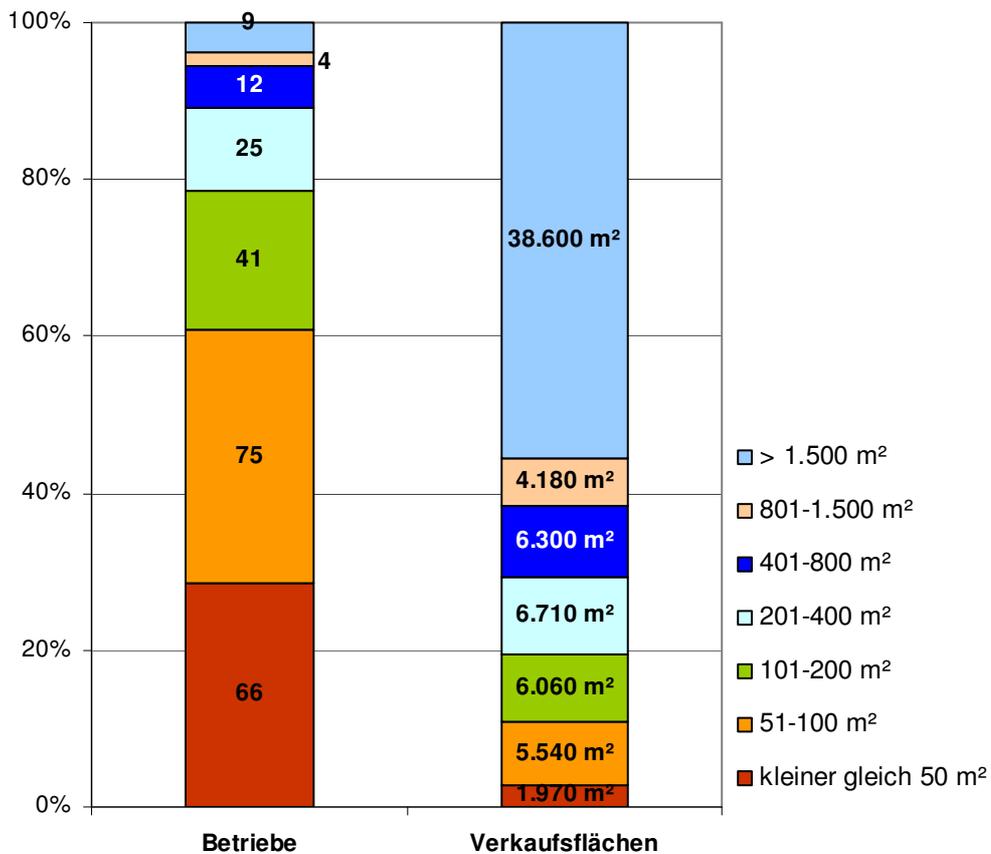


Quelle: eigene Aufnahmen

Die **durchschnittliche Betriebsgröße**³² im zentralen Versorgungsbereich fällt mit ca. 300 m² relativ hoch aus (zum Vergleich: Hagen 230 m², Mönchengladbach 240 m², Dortmund 420 m²). Ohne das Möbelhaus Berning relativiert sich dieser Wert jedoch deutlich auf 220 m². Insgesamt überschreiten nur ca. 20 % der Betriebe diese Durchschnittsgröße von 220 m². Während Betriebe mit mehr als 1.500 m² mit neun Anbietern und fast 40.000 m² Verkaufsfläche relativ gut repräsentiert sind (neben Möbel Berning u. a. C & A, Woolworth, Media Markt, Real sowie Modehäuser Böckmann und Mensing), fällt eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit Anbietern von 801 bis 1.500 m² Verkaufsfläche auf. Hierbei handelt es sich um eine Ladengröße, die von modernen Filialisten, z. B. aus dem Bekleidungsbereich, verstärkt nachgefragt wird. Insgesamt existieren in Rheine nur vier Betriebe dieser Größenklasse, davon lediglich einer im Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums (H & M). Auch die Größenklasse der Betriebe mit 401 bis 800 m² Verkaufsfläche ist mit zwölf Anbietern vergleichsweise schwach ausgeprägt. Auffällig stellt sich zudem dar, dass auch alle derzeit im zentralen Versorgungsbereich leerstehenden Ladenlokale mit Ausnahme der Hertie-Immobilie sehr kleinteilig strukturiert sind und Verkaufsflächen von jeweils weniger als 400 m² aufweisen. Einen Überblick über die Betriebsgrößenstrukturen (ohne Leerstände) gibt Abbildung 1.

³² ohne Leerstände

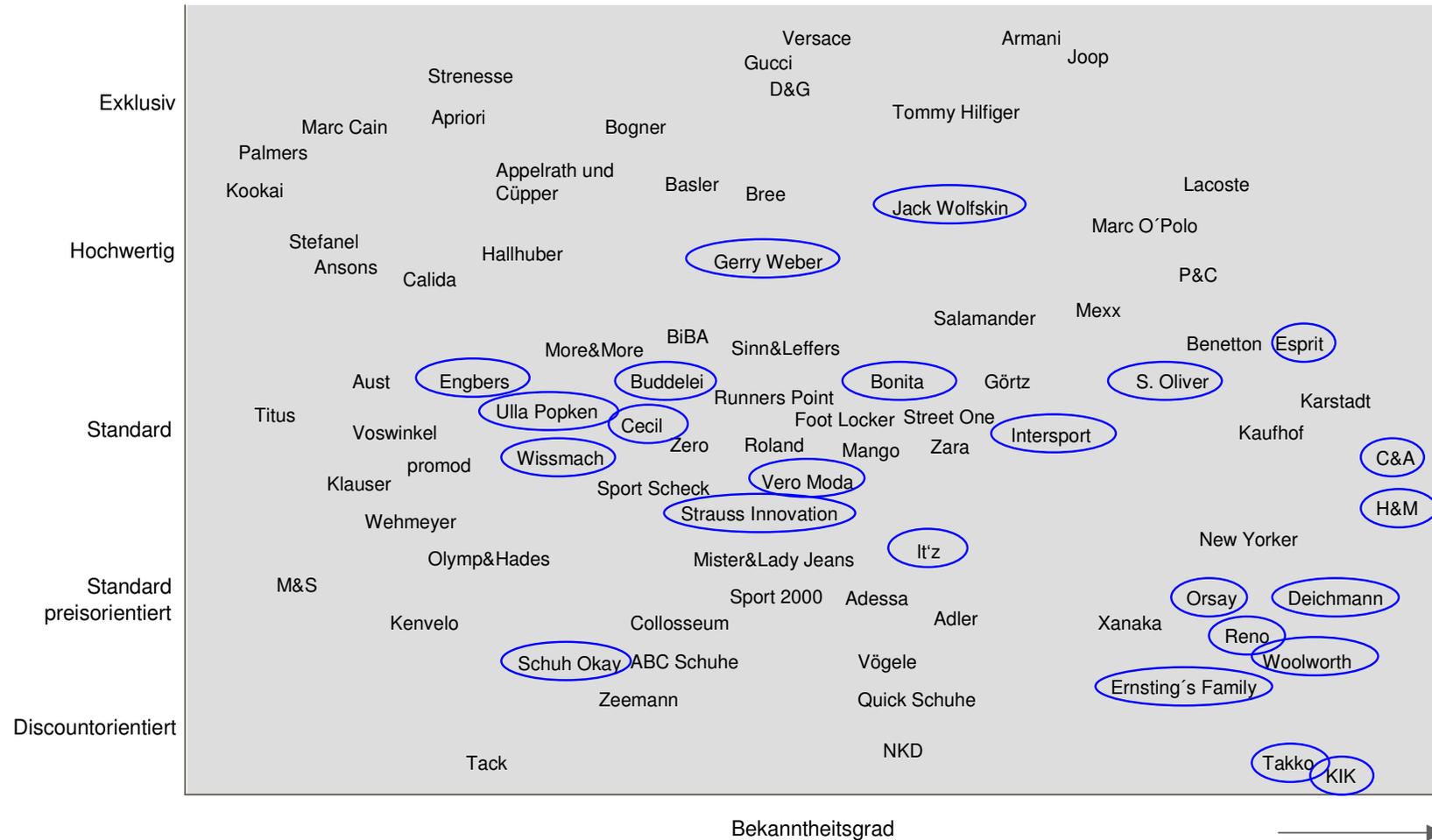
Abbildung 1: Betriebsgrößen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine



Quelle: Einzelhandelserhebung Rheine 2011

Qualitativ sind die vorhandenen Filialbetriebe in den wichtigen Innenstadtleitbranchen vor allem dem Standard- bis discountorientierten Segment zuzuordnen. Die **Präsenz von „Labels“ bzw. namhaften Betreibern** in der Rheinenser Innenstadt ist insbesondere im Standard- und höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten (vgl. Abbildung 2). Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich des Zentrums steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit entgegen.

Abbildung 2: Profilierung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Rheine in den Leitbranchen Bekleidung / Schuhe / Sport – ansässige Filialisten*



* Erläuterung: Die umringelten Anbieter aus dem Gesamtangebotspektrum sind in Rheine vorhanden. Berücksichtigt wurden nur eigenständige Betriebe ohne entsprechende Abteilungen innerhalb der Modehäuser. Quelle: eigene Erhebungen

Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt Rheine

Vor dem skizzierten Hintergrund stellt der Vorhabenstandort im Bereich Emsstraße / Münsterstraße aus Gutachtersicht ein geeignetes Flächenpotenzial für die Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsbausteine in Form eines Einkaufszentrums dar. Bei insgesamt bereits hoher Ausstrahlung und weitestgehend guter Angebotsausstattung der Innenstadt von Rheine wird eine gezielte Profilierung über die wichtigen innenstadtrelevanten Branchen empfohlen:

- Ergänzung der Betriebsstrukturen durch größere Einheiten u. a. in den Branchen Bekleidung und Schuhe in der Hauptlage
- Angebotsergänzungen in Branchen mit innerstädtischen Verkaufsflächenpotenzialen (v. a. Sport, Spielwaren, Bücher / Schreibwaren)
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für den Kernbereich der Innenstadt (bislang nur im Ergänzungsbereich vorhanden)

Entsprechende Ansiedlungen am Vorhabenstandort können die bestehenden Strukturen sinnvoll ergänzen und zu einer Stärkung des Zentrums insgesamt führen.

6.2 Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Im Hinblick auf die Bewertung des Vorhabens gilt es ebenfalls zu klären, inwiefern dieses mit den Aussagen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine kompatibel ist. Zu untersuchen sind hierbei insbesondere die Aspekte **Vorhabenstandort** und **Dimensionierung**.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine sieht eine Lenkung von zentrenrelevantem Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (sowie begrenzt auf das Stadtteilzentrum Mesum) vor. Diese Zielstellung wird inhaltlich gleichermaßen Bestandteil des derzeit in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzeptes sein. Im Einzelhandelskonzept (2006) heißt es konkret:

„Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Rheine sowie begrenzt auch im Stadtteilzentrum von Mesum zulässig sein. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebsgrößenordnungen, von denen Negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.“ (S. 124)

Das Einzelhandelskonzept schlägt für die Innenstadt vor allem eine qualitative Weiterentwicklungen vor, wie beispielsweise die Anpassung der Betriebsgrößen von nicht mehr marktgerechten Ladenlokalen (S. 111). Vorgeschlagen wird ein *„behutsamer Ausbau des innerstädtischen Einzelhandels“* (S. 112). Dabei wird die Bedeutung eines Erhaltes der bestehenden, kompakten Strukturen betont: *„Zudem ist es für die Stadt Rheine besonders wichtig, die vorhandene, städtebaulich wertvolle, kompakte Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen (im Wesentlichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) untereinander zu erlangen.“* (S. 112) Des Weiteren wird

in diesem Zusammenhang ausgeführt: „In Anbetracht des geringen Verkaufsflächenbedarfs und teilweise zu erwartender Verkaufsflächenüberhänge kommt einer räumlichen Lenkung der Einzelhandelsentwicklung besondere Bedeutung zu. Aus Gutachtersicht ist eine Konzentration der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum plus angrenzende Bereiche) zu empfehlen. Demzufolge sollte der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt [...] auf Grund seiner bestehenden Ausdehnung und Struktur derzeit keine wesentliche Erweiterung erfahren.“ (S. 126f)

Zu den Verkaufsflächenpotenzialen in der Stadt Rheine trifft das Einzelhandelskonzept (2006) folgende Aussagen, die im Wesentlichen aktuell nach wie vor Gültigkeit besitzen (siehe unten):

„Die Verkaufsflächenpotenzialberechnung hat ergeben, dass für die Stadt Rheine [mit wenigen Ausnahmen] ein praktisches Erreichen der quantitativen Verkaufsflächengrenzen zu konstatieren ist. [...]“

Dies bedeutet für Rheine, dass...

- *neue Angebote und Verkaufsflächen weitgehend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind,*
- *ein erhöhtes betriebliches Risiko für neue oder sich vergrößernde Anbieter besteht (dies trifft für neuartige oder spezielle Anbieter nur bedingt zu),*
- *im Extremfall ruinöser Wettbewerb mit städtebaulich negativen Folgen durch Leerstände eintritt.*

Die Ergebnisse der Verkaufsflächenpotenzialberechnung bedeuten für Rheine, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation der Schwerpunkt der zukünftigen Handelsentwicklung in Rheine sein muss.

Für Rheine bedeutet dies, dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst, mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt“ werden sollten. Dies impliziert eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter. Mögliche Ausnahmen indes müssen im Detail geprüft werden. Diese Ausnahmen können dann sinnvoll sein, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Handels in Rheine forcieren können – so z. B. zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt [...], der räumlichen Konzentration des Einzelhandels oder zur Sicherung bestehender Anbieter (insbesondere wichtiger Handelsmagneten in Versorgungszentren).“ (S. 92).

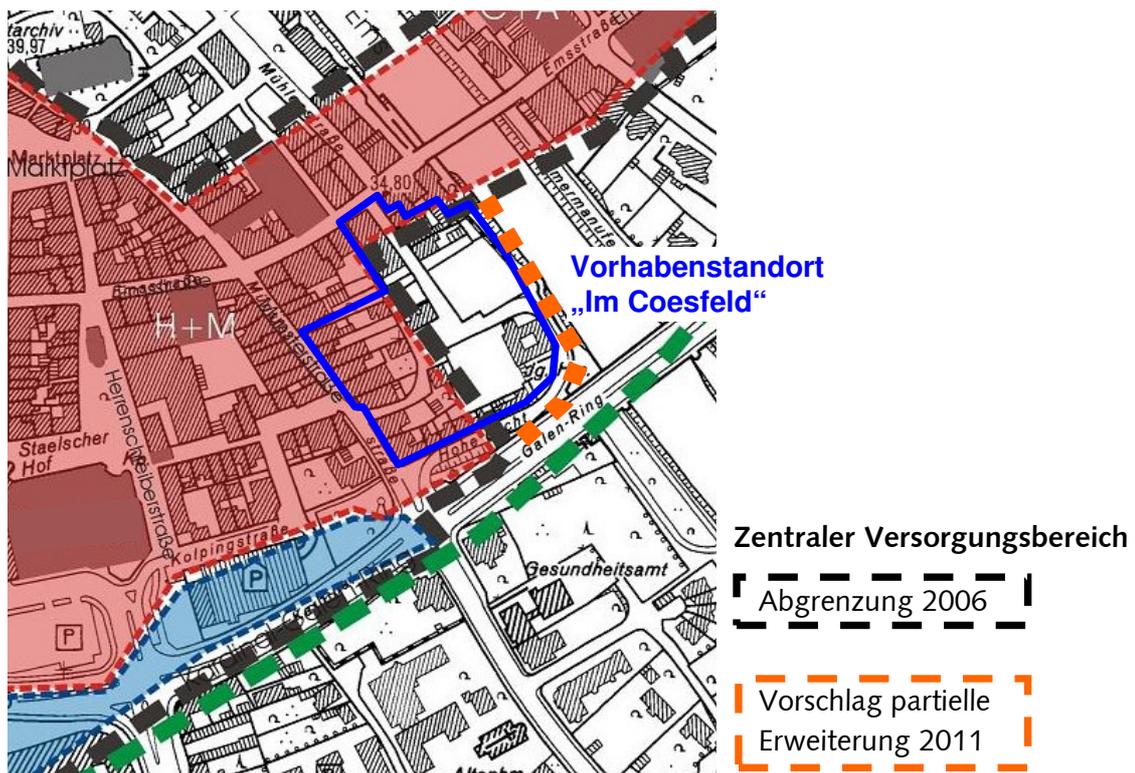
Wie bereits in Kapitel 3 dargelegt, befindet sich der Vorhabenstandort gemäß dem derzeit gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine (Junker und Kruse 2006) nicht in seiner vollen Tiefe innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Die wesentlichen Erschließungsbereiche des Standortes, südlich der Emsstraße und östlich der Münsterstraße, sind jedoch in der Tiefe eines Baublocks Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Die Abgrenzung des Einzelhandelskonzeptes (2006) orientiert sich an der tat-

sächlichen Nutzungssituation zum Zeitpunkt der Konzepterstellung; die nunmehr diskutierten Planungen standen zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion.

Infolge der sehr zentralen Lage des Standortes im Bereich der Hauptlage Emsstraße ist dem Standort gutachterlicherseits eine Eignung für eine großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung in Form eines Einkaufszentrums zu attestieren, die auch mit einer partiellen räumlichen Ausweitung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches einhergehen kann, sofern eine geeignete Anbindung an den bestehenden Haupteinkaufsbereich über die Straßen Emsstraße und Münsterstraße erfolgt. Die kompakten Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches werden hierdurch aufgrund der zentralen Lage des Standortes nicht beeinträchtigt. Die grundsätzliche Eignung des Standortes wurde bereits im Jahr 2008 vom Büro Junker und Kruse in einer ersten Stellungnahme grundsätzlich bestätigt³³.

Als Ergebnis wird gutachterlicherseits empfohlen, den Vorhabenstandort im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vollständig in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einzubeziehen (vgl. Karte 5).

Karte 5: Vorgeschlagene partielle Modifizierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt*



* Arbeitsstand vorbehaltlich weiterer Änderungen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine (2006), S. 110, eigene Bearbeitung.

³³ Junker und Kruse (2007): Stellungnahme zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Rheiner Innenstadt. Dortmund.

Bezüglich der Dimensionierung des Vorhabens ist unter Bezugnahme auf die Ergebnisse des Kapitels 6.1 zu berücksichtigen, dass die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes 2006 nach wie vor im Wesentlichen Gültigkeit haben: Mit einzelnen Ausnahmen bestehen keine absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale. Dies bedeutet jedoch nicht, dass eine quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandels nicht mehr stattfinden kann. Wenn sie, wie im vorliegenden Fall der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt z. B. durch Schaffung bislang unterrepräsentierter Betriebsgrößen dient, kann sie möglich und sinnvoll sein. Da entsprechende Ansiedlungen jedoch zwangsläufig mit Umsatzumverteilungen im Bestand einhergehen werden, erfordern sie jedoch eine genaue Prüfung, wie sie im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgt. Die möglichen Auswirkungen auf den Bestand sind hierbei mit den positiven Implikationen einer möglichen Entwicklung abzuwägen.

In der Gesamtschau ist das Vorhaben somit grundsätzlich kompatibel mit den im politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine formulierten Zielen und Grundsätzen – eine weiterführende Analyse und Bewertung auch der innerkommunalen Auswirkungen, wie sie im Folgenden vorgenommen wird, vorausgesetzt.

7 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden³⁴.

Das interkommunale Abstimmungsgebot³⁵ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.³⁶ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.³⁷

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist³⁸, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauab-

³⁴ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

³⁵ vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

³⁶ Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Obergerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BverwG 4 BN 41.05).

³⁷ vgl. die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BverwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

³⁸ vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

senkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**³⁹.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann**.⁴⁰

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- | | |
|---|---|
| ■ Lage im Stadtgefüge | ■ Qualität der Läden, des Straßenraumes |
| ■ Struktur des zentralen Versorgungsbereiches | ■ Einzelhandelsdichte |
| ■ Städtebauliche Qualität | ■ Magnetbetriebe |

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel- und Grundzentren zueinander): Während Grundzentren in Nordrhein-Westfalen eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.⁴¹ Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.⁴² So heißt es bei Uechtritz: *„Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend davon aus, dass bei*

³⁹ vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

⁴⁰ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

⁴¹ siehe dazu Blotvogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

⁴² sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (<http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh>, BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz): UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBI 2005, 162-166 Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S.201, 224 f.

der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben.“ Allerdings kommt einem Grundzentrum weiterhin die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung zu. **Grundversorgung** ist dabei zu verstehen nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs, sondern sie umfasst in gewissem Umfang auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

8 Auswirkungen des Vorhabens in Abhängigkeit von seiner Dimensionierung

Im Rahmen der Wirkungsanalyse werden für die zu untersuchenden branchenspezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und – nicht zuletzt auch unter regionalen Gesichtspunkten (i.S.v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) – hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

8.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Allen Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 4) aufgelisteten Worst-Case-Verkaufsflächen und -Flächenproduktivitäten des Vorhabens zu Grunde gelegt. Im Sinne des geforderten Worst-Case-Ansatzes wurde ein Großteil des branchenspezifischen Umsatzes innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Dabei wurde eine branchenspezifische Differenzierung vorgenommen, die berücksichtigt, dass die Branchen der kurzfristigen Bedarfsstufe (v. a. Lebensmittel) eine höhere Distanzsensibilität aufweisen als mittel- oder längerfristig nachgefragte Branchen (z. B. Bekleidung, Elektronik). Zudem wurde berücksichtigt, dass in einzelnen Branchen (v. a. PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften, Spielwaren / Hobbyartikel und nachrangig Elektronik / Multimedia), die Möglichkeit besteht, aufgrund des verbesserten Angebotes bislang aus dem Untersuchungsraum abfließende Kaufkraft (vgl. Kapitel 5.3) zurückzugewinnen, was sich in einer leicht verminderten Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes niederschlägt.

Somit ergibt sich für die einzelnen Branchen ein Spektrum von 80 bis 100 % des Vorhabenumsatzes, welches innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt wird (vgl. Tabelle 13). Insgesamt werden somit 87 % des Vorhabenumsatzes im Untersuchungsraum umverteilt; ein Wert, der sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich (vgl. Kapitel 5) widerspiegelt als auch den rechtlichen Maßgaben angemessen ist.

Tabelle 13: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Branchen – Worst Case

Branche	Maximalumsatz (Mio. Euro)	umverteilungsre- levanter Umsatz- anteil	umverteilungsre- levanter Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	12,0	100%	12,0
Blumen / Zoo	0,6	100%	0,6
Gesundheit und Körperpflege	8,1	90%	7,3
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	4,3	80%	3,4
Bekleidung / Textilien	19,0 ¹	85%	16,2
Schuhe / Lederwaren	4,6	85%	3,9
GPK / Haushaltswaren	1,3	85%	1,1
Spielwaren / Hobbyartikel	3,3	80%	2,6
Sport und Freizeit	5,2	85%	4,4
Wohneinrichtungsartikel	1,2	85%	1,0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3,6	85%	3,1
Elektronik / Multimedia	11,4	80%	9,1
Medizinische und orthopädische Artikel	1,9	85%	1,6
Uhren / Schmuck	1,6	85%	1,4

¹ unter Berücksichtigung des wegfallenden Bestandes am Vorhabenstandort

Quelle: eigene Berechnungen

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial der geplanten Einzelhandelsansiedlung dargestellt.

8.2 Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die maximalen, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der in Tabelle 13 aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den nachfolgend dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung der geplanten Einzelhandelsbausteine hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant ist, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** (Tabelle 14) sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** (Tabelle 15) aufgeführt. Die Darstel-

lung der sonstigen relevanten Einzelhandelslagen erfolgt differenziert nach Kommunen bzw. Stadtbezirken (Stadt Rheine) sowie nach integrierten und nicht-integrierten Lagen.

Es sind hierbei nur die Standorte aufgelistet, für die sich in einer oder mehreren Branche(n) Umsatzumverteilungen nachweisen lassen. Für alle nicht aufgelisteten Standorte im Untersuchungsraum bewegen sich die Umsatzumverteilungen in einem nicht-nachweisbaren Bereich von monetär weniger als 0,1 Mio. Euro.

Tabelle 14: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen bei branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen (Worst Case)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Blumen / Zoo		Gesundheit und Körperpflege		PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften		Bekleidung / Textilien		Schuhe / Lederwaren		GPK / Haushaltswaren	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
Hautgeschäftszentren														
Rheine ¹	9%	2,4	7%	0,1	24%	3,4	18%	1,6	15%	10,2	19%	2,3	8%	0,4
Emsdetten	<1%	0,1	*	*	5%	0,4	8%	0,3	8%	1,9	9%	0,4	*	*
Neuenkirchen	1%	0,1	*	*	7%	0,2	10%	0,1	9%	0,4	*	*	*	*
Salzbergen	1%	0,3	*	*	7%	0,2	11%	0,1	9%	0,3	13%	0,3	*	*
Spelle	<1%	0,1	*	*	6%	0,2	*	*	8%	0,9	10%	0,1	*	*
Wettringen	*	*	*	*	4%	0,1	7%	0,1	8%	0,2	*	*	*	*
Stadtteil- / Ortsteilzentren														
Rheine Mesum	2%	0,3	*	*	8%	0,1	*	*	11%	0,2	*	*	*	*
Hörstel	2%	0,2	*	*	7%	0,1	*	*	8%	0,1	*	*	*	*
Hörstel Riesenbeck	1%	0,2	*	*	6%	0,1	*	*	9%	0,1	*	*	*	*
Grund- / Nahversorgungszentren														
Rheine Basilika	7%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Dorenkamp-Mitte	8%	0,8	*	*	18%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Felsenstraße	6%	0,7	*	*	15%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Ludgerus-Zentrum	5%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Berbmstieg / Königseschstraße	6%	0,4	*	*	16%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Elter Straße	8%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Eschendorf	6%	0,3	*	*	15%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Friedrich-Ebert-Ring	6%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Hauenhorst	4%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Salzbergener Str.	7%	0,5	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle Schapen	*	*	*	*	*	*	*	*	8%	0,7	10%	0,1	*	*

(Fortsetzung auf nachfolgender Seite)

Standort	Spielwaren / Hobbyartikel		Sport und Freizeit		Wohneinrichtungsartikel		Elektrohaus-haltsgeräte / Leuchten		Elektronik / Multimedia		medizinische und orthopädische Artikel		Uhren / Schmuck	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
Hautgeschäftszentren														
Rheine ¹	37%	1,1	37%	0,8	6%	0,3	20%	1,2	20%	6,3	15%	0,7	15%	0,8
Emsdetten	16%	0,2	16%	0,5	*	*	9%	0,3	12%	0,6	5%	0,2	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	13%	0,2	*	*	*	*
Salzbergen	24%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle	*	*	12%	0,1	*	*	12%	0,1	14%	0,3	*	*	*	*
Wettringen	*	*	*	*	*	*	*	*	11%	0,3	*	*	*	*
Stadtteil- / Ortsteilzentren														
Rheine Mesum	*	*	*	*	*	*	*	*	13%	0,2	*	*	*	*
Hörstel	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hörstel Riesenbeck	25%	0,1	*	*	*	*	11%	0,5	14%	0,1	*	*	*	*
Grund- / Nahversorgungszentren														
Rheine Basilika	*	*	*	*	*	*	11%	0,1	16%	0,3	*	*	*	*
Rheine Dorenkamp-Mitte	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Felsenstraße	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Ludgerus-Zentrum	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Berbomstiege / Königseschstraße	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Elter Straße	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Eschendorf	13%	0,1	30%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Friedrich-Ebert-Ring	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Hauenhorst	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Salzbergener Str.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle Schapen	*	*	17%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar.

¹ jeweils bezogen auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine inklusive der Nebenlagen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Tabelle 15: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen bei branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen (Worst Case)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Blumen / Zoo		Gesundheit und Körperpflege		PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften		Bekleidung / Textilien		Schuhe / Lederwaren		GPK / Haushaltswaren	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
sonstige integrierte Lagen														
Rheine - Bezirk 1 (Innenstadt)	8%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 2 (Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp)	8%	0,7	*	*	18%	0,1	*	*	10%	0,2	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 4 (Bentlage, Wietesch)	7%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 5 (Schotthock, Baarentelgen, Altenrheine)	5%	0,9	*	*	15%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 6 (Stadtberg, Eschendorf-Nord, Rodde / Kanalhafen)	5%	1,3	*	*	15%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 9 (Mesum)	2%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hörstel	2%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	1%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige nicht-integrierte Lagen														
Rheine - Bezirk 3 (Wadelheim, Schleupe)	6%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 5 (Schotthock, Baarentelgen, Altenrheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hörstel	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle	*	*	*	*	5%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*

(Fortsetzung auf nachfolgender Seite)

Standort	Spielwaren / Hobbyartikel		Sport und Freizeit		Wohneinrichtungsartikel		Elektrohaus-haltsgeräte / Leuchten		Elektronik / Multimedia		medizinische und orthopädische Artikel		Uhren / Schmuck	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
sonstige integrierte Lagen														
Rheine - Bezirk 1 (Innenstadt)	*	*	24%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 2 (Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp)	*	*	9%	0,6	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 4 (Bentlage, Wietesch)	*	*	*	*	*	*	16%	0,1	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 5 (Schotthock, Baarentelgen, Altenrheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 6 (Stadtberg, Eschendorf-Nord, Rodde / Kanalhafen)	*	*	19%	0,4	*	*	11%	0,1	*	*	10%	0,3	*	*
Rheine - Bezirk 9 (Mesum)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hörstel	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige nicht-integrierte Lagen														
Rheine - Bezirk 3 (Wadelheim, Schleupe)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 5 (Schotthock, Baarentelgen, Altenrheine)	*	*	*	*	*	*	15%	0,1	*	*	*	*	*	*
Hörstel	*	*	6%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	20%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Bewertung

- Aus der Realisierung der zu untersuchenden verträglichen branchenspezifischen Verkaufsflächen würden sich in den **zentralen Versorgungsbereichen in Rheine**, vor allem in der Innenstadt, in einigen Branchen hohe Umsatzumverteilungen von bis zu 37 % (Branchen Spielwaren / Hobbyartikel sowie Sport und Freizeit) ergeben. Auch im **Umland** würden in den genannten Branchen kritische Umsatzumverteilungen von zum Teil über 20 % erreicht. In weiteren Branchen (PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften, Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten und Elektronik / Multimedia) würden im Umland erhöhte Umsatzumverteilungen von bis zu 14 % erreicht, in Anbetracht derer ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann.
- In den **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** Nahrungs- und Genussmittel, Blumen / Zoo und Gesundheit und Körperpflege werden innerhalb der Stadt Rheine teilweise (Gesundheit und Körperpflege) ebenfalls erhöhte Umsatzumverteilungen in der Innenstadt und in weiteren zentralen Versorgungsbereichen erreicht; außerhalb der Stadt Rheine betragen die Umsatzumverteilungen in diesen Warengruppen hingegen maximal 7 %.
- In den **nicht-zentralen Lagen** ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen mit bis zu 24 % in Rheine selbst; außerhalb der Stadt Rheine liegen sie mit einer Ausnahme (Spielwaren / Hobbyartikel in Neuenkirchen) bei maximal 6 %.

Zur Gewährleistung der **regionalen Verträglichkeit des Vorhabens** wird somit in mehreren Branchen eine Verkaufsflächenreduzierung vorgeschlagen (Kapitel 8.3).

8.3 Empfehlungen zu branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen des Vorhabens

Da für die ursprünglich untersuchten, branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen in mehreren Branchen ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen im Umland der Stadt Rheine nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Kapitel 8.2), wurde für jede dieser Branchen die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist (Tabelle 16). Die Ermittlung dieser Maximalwerte erfolgte auf Basis einer städtebaulichen Einordnung der resultierenden Umsatzentzüge unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Umlandkommunen. Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % wurden hierbei jedoch in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen als verträglich eingestuft.

Die stärksten Reduzierungen zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit sind demnach in den Branchen **Spielwaren / Hobbyartikel** sowie **Sport und Freizeit** notwendig,

was u. a. auf die vergleichsweise kleinteiligen Betriebsstrukturen im Untersuchungsraum⁴³ zurückzuführen ist.

Eine Besonderheit ergibt sich im **Elektronikbereich** (Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten und Elektronik / Multimedia) dadurch, dass die erforderlichen Verkaufsflächenreduzierungen um mindestens 35 % die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes nicht mehr realistisch erscheinen lassen; in Abstimmung mit dem Investor wurde daher für diesen Bereich eine stärkere Reduzierung um ca. 60 % vorgenommen. Die verbleibenden Flächen sind nach wie vor ausreichend für Fachanbieter z. B. der Branchen Computer oder Telekommunikation, gewährleisten jedoch eine Minimierung der Auswirkungen in Rheine und Umland.

Tabelle 16: Empfohlene branchenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit

Branche	Untersuchte Verkaufsfläche (m ²)	Notwendige Reduzierung	Regional verträgliche Maximalverkaufsfläche (m ²)
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	-	2.300
Blumen / Zoo	300	-	300
Gesundheit und Körperpflege	1.400	-	1.400
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	930	- 14%	800
Bekleidung / Textilien	6.000	- 3%	5.800 ¹
Schuhe / Lederwaren	1.350	- 19%	1.100
GPK / Haushaltswaren	500	-	500
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000	- 50%	500
Sport und Freizeit	1.575	- 49%	800
Wohneinrichtungsartikel	600	-	600
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	- 60% ²	400 ²
Elektronik / Multimedia	1.500	- 60% ²	600 ²
Medizinische und orthopädische Artikel	250	-	250
Uhren / Schmuck	200	-	200

¹ unter Berücksichtigung des wegfallenden Bestandes am Vorhabenstandort

² In Abstimmung mit dem Investor erfolgte eine weitergehende Reduzierung als erforderlich, da der Baustein Elektronikfachmarkt durch die erforderlichen Reduzierungen nicht mehr realisiert werden kann.

Quelle: eigene Berechnungen

Die regional verträglichen, branchenspezifischen Verkaufsflächen summieren sich rechnerisch auf 15.550 m². Es ist an dieser Stelle jedoch nochmals zu betonen, dass die einzelnen Branchen-Verkaufsflächen **nicht** vollständig **additiv** zu sehen sind, sondern mögliche Alternativbausteine darstellen, wobei eine **Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von**

⁴³ Eine Ausnahme stellt lediglich der – nur nachrangig untersuchungsrelevante – Fahrradhandel dar.

14.000 m² nicht überschritten werden sollte. Die vorgesehene **Poolbildung** bezüglich der einzelnen Branchenverkaufsflächen eröffnet dem Betreiber somit eine gewisse Flexibilität in seiner Branchenzusammensetzung. Bei vorgesehener Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 14.000 m² können daher nicht alle Maximalverkaufsflächen ausgeschöpft werden, so dass auch die nachfolgend (Kapitel 8.4) dargestellten, branchenspezifischen Auswirkungen nicht alle in ihrer vollen Ausprägung wirksam werden. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes wird bei der Bewertung (Kapitel 9) dennoch auf diese Maximalwerte abgestellt.

8.4 Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen

Nachfolgend werden die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für die in Tabelle 16 dargestellte, reduzierte Vorhabendimensionierung auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** (Tabelle 17) und **sonstigen Lagen** (Tabelle 18) dargestellt. Es werden hierbei nur die Standorte aufgeführt, für die in mindestens einer Branche Umsatzumverteilungen nachweisbar sind.

Tabelle 17: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen bei reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächen (Worst Case)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Blumen / Zoo		Gesundheit und Körperpflege		PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften		Bekleidung / Textilien		Schuhe / Lederwaren		GPK / Haushaltswaren	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
Hautgeschäftszentren														
Rheine ¹	9%	2,4	7%	0,1	24%	3,4	15%	1,4	15%	9,8	15%	1,9	8%	0,4
Emsdetten	<1%	0,1	*	*	5%	0,4	7%	0,3	7%	1,8	8%	0,4	*	*
Neuenkirchen	1%	0,1	*	*	7%	0,2	8%	0,1	8%	0,4	*	*	*	*
Salzbergen	1%	0,3	*	*	7%	0,2	*	*	9%	0,3	10%	0,2	*	*
Spelle	<1%	0,1	*	*	6%	0,2	*	*	7%	0,9	*	*	*	*
Wettringen	*	*	*	*	4%	0,1	6%	0,1	7%	0,2	*	*	*	*
Stadtteil- / Ortsteilzentren														
Rheine Mesum	2%	0,3	*	*	8%	0,1	*	*	11%	0,2	*	*	*	*
Hörstel	2%	0,2	*	*	7%	0,1	*	*	8%	0,1	*	*	*	*
Hörstel Riesenbeck	1%	0,2	*	*	6%	0,1	*	*	8%	0,1	*	*	*	*
Grund- / Nahversorgungszentren														
Rheine Basilika	7%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Dorenkamp-Mitte	8%	0,8	*	*	18%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Felsenstraße	6%	0,7	*	*	15%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Ludgerus-Zentrum	5%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Berbombstiege / Königseschstraße	6%	0,4	*	*	16%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Elter Straße	8%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Eschendorf	6%	0,3	*	*	15%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Friedrich-Ebert-Ring	6%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Hauenhorst	4%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Salzbergener Str.	7%	0,5	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle Schapen	*	*	*	*	*	*	*	*	7%	0,6	*	*	*	*

(Fortsetzung auf nachfolgender Seite)

Standort	Spielwaren / Hobbyartikel		Sport und Freizeit		Wohnrichtungsartikel		Elektrohaus-haltsgeräte / Leuchten		Elektronik / Multimedia		medizinische und orthopädische Artikel		Uhren / Schmuck	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
Hautgeschäftszentren														
Rheine ¹	19%	0,5	19%	0,4	6%	0,3	8%	0,5	8%	2,5	15%	0,7	15%	0,8
Emsdetten	*	*	8%	0,3	*	*	3%	0,1	5%	0,2	5%	0,2	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Salzbergen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle	*	*	*	*	*	*	*	*	6%	0,1	*	*	*	*
Wettringen	*	*	*	*	*	*	*	*	4%	0,1	*	*	*	*
Stadtteil- / Ortsteilzentren														
Rheine Mesum	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hörstel	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hörstel Riesenbeck	*	*	*	*	*	*	5%	0,2	*	*	*	*	*	*
Grund- / Nahversorgungszentren														
Rheine Basilika	*	*	*	*	*	*	*	*	6%	0,1	*	*	*	*
Rheine Dorenkamp-Mitte	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Felsenstraße	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Ludgerus-Zentrum	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Berbomstiege / Königseschstraße	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Elter Straße	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Eschendorf	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Friedrich-Ebert-Ring	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Hauenhorst	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine Salzbergener Str.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle Schapen	*	*	8%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar.

¹ jeweils bezogen auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine inklusive der Nebenlagen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Tabelle 18: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen bei reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächen (Worst Case)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Blumen / Zoo		Gesundheit und Körperpflege		PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften		Bekleidung / Textilien		Schuhe / Lederwaren		GPK / Haushaltswaren	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
sonstige integrierte Lagen														
Rheine - Bezirk 1 (Innenstadt)	8%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 2 (Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp)	8%	0,7	*	*	18%	0,1	*	*	9%	0,1	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 4 (Bentlage, Wietesch)	7%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 5 (Schotthock, Baarentelgen, Altenrheine)	5%	0,9	*	*	15%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 6 (Stadtberg, Eschendorf-Nord, Rodde / Kanalhafen)	5%	1,3	*	*	15%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 9 (Mesum)	2%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hörstel	2%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	1%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige nicht-integrierte Lagen														
Rheine - Bezirk 3 (Wadelheim, Schleupe)	6%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle	*	*	*	*	5%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*

(Fortsetzung auf nachfolgender Seite)

Standort	Spielwaren / Hobbyartikel		Sport und Freizeit		Wohneinrichtungsartikel		Elektrohaus-haltsgeräte / Leuchten		Elektronik / Multimedia		medizinische und orthopädische Artikel		Uhren / Schmuck	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
sonstige integrierte Lagen														
Rheine - Bezirk 1 (Innenstadt)	*	*	12%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 2 (Dutum, Dorenkamp, Hörstkamp)	*	*	5%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 4 (Bentlage, Wietesch)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 5 (Schotthock, Baarentelgen, Altenrheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine - Bezirk 6 (Stadtberg, Eschendorf-Nord, Rodde / Kanalhafen)	*	*	10%	0,2	*	*	*	*	*	*	10%	0,3	*	*
Rheine - Bezirk 9 (Mesum)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hörstel	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige nicht-integrierte Lagen														
Rheine - Bezirk 3 (Wadelheim, Schleupe)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	10%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Spelle	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Infolge der Verkleinerung der branchenspezifischen Verkaufsflächen in mehreren Branchen reduzieren sich die Umsatzumverteilungen im **zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine** auf einen Maximalwert von 24 % (hier: Gesundheit und Körperpflege). Auch in allen weiteren Branchen sind im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine Umsatzumverteilungen nachweisbar, die sich zwischen 6 % (GPK / Haushaltswaren) und 19 % (Spielwaren / Hobbyartikel sowie Sport und Freizeit) bewegen. In den **sonstigen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rheine** sind Umsatzumverteilungen von mehr als 7 % lediglich in der Branche Gesundheit und Körperpflege sowie (vereinzelt) in den Branchen Bekleidung / Textilien und Nahrungs- und Genussmittel nachweisbar.
- Auch im **Umland** würden sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen deutlich auf einen Maximalwert von 10 % (Branche Schuhe / Lederwaren im Hauptgeschäftszentrum Salzbergen) reduzieren. Zumeist überschreiten sie eine Umsatzumverteilung von 7 % nicht.
- Auch in den **nicht-zentralen Lagen** ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen mit bis zu 18 % in Rheine selbst. Außerhalb der Stadt Rheine liegen sie nur in einem Fall (Spielwaren / Hobbyartikel mit 10 % in Neuenkirchen) bei über 6 %.

9 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der Umsatzumverteilungen für die reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen

Im Folgenden wird eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung der dargestellten Umsatzumverteilungen vorgenommen. Hierbei sind mit Blick auf mögliche städtebaulich negative Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO diejenigen zentralen Versorgungsbereiche einer detaillierten städtebaulichen Analyse unterzogen worden, in denen Umsatzumverteilungsquoten nachgewiesen wurden, die sich möglicherweise negativ auf die städtebaulichen Strukturen eines zentralen Versorgungsbereiches der Nachbargemeinde auswirken können. Vor dem Hintergrund der Ausführungen in den Kapiteln 2.2 und 7 wurde in diesem Zusammenhang für die Umlandkommunen bewusst ein niedriger Schwellenwert von sieben Prozent zugrunde gelegt.

Anschließend erfolgt auch für die Stadt Rheine selbst eine Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen. Diesbezüglich sind jedoch insofern andere Maßstäbe als bei den Umlandkommunen anzulegen, als dass mögliche negative Auswirkungen z. B. auf zentrale Versorgungsbereiche unterer Hierarchiestufe oder auf bestehende innerstädtische Lagen mit den positiven Effekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen sind.

9.1 Auswirkungen auf die Umlandkommunen

Alle Analysen erfolgen vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Einstufung und Funktionserfüllung der untersuchten Umlandkommunen. Daher wird zunächst eine Übersicht gegeben, wie sich die Zentralitäten der Umlandkommunen in den Branchen verändern würden, in denen mindestens eine Kommune von erhöhten Umsatzumverteilungen (ab ca. 7 %) betroffenen ist. Es handelt sich hierbei um die Branchen

- Gesundheit und Körperpflege
- PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften
- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren / Hobbyartikel
- Sport und Freizeit

Tabelle 19: Veränderung der Zentralitäten der Kommunen im Untersuchungsraum infolge der Vorhabenrealisierung mit reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen

Branche	Emsdetten (MZ)	Hörstel (GZ)	Neuenkirchen (GZ)	Salzbergen (GZ)	Spelle (GZ)	Wettringen (GZ)
aktuelle Zentralität						
Gesundheit und Körperpflege	1,20	0,90	0,78	1,60	1,65	0,94
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	0,72	0,33	0,55	0,69	0,58	1,36
Bekleidung / Textilien	1,56	0,42	0,72	0,94	3,98	1,41
Schuhe / Lederwaren	1,14	0,31	0,38	2,45	1,64	0,82
Spielwaren / Hobbyartikel	0,38	0,28	1,04	0,82	0,40	0,53
Sport und Freizeit	1,72	1,97	0,47	0,10	3,37	1,61
Zentralität nach Vorhabenrealisierung						
Gesundheit und Körperpflege	1,15	0,83	0,72	1,49	1,56	0,90
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	0,67	0,29	0,50	0,63	0,52	1,28
Bekleidung / Textilien	1,45	0,38	0,66	0,86	3,68	1,31
Schuhe / Lederwaren	1,05	0,28	0,35	2,20	1,51	0,75
Spielwaren / Hobbyartikel	0,35	0,24	0,94	0,73	0,36	0,48
Sport und Freizeit	1,62	1,89	0,44	0,10	3,10	1,49

MZ = Mittelzentrum; GZ = Grundzentrum

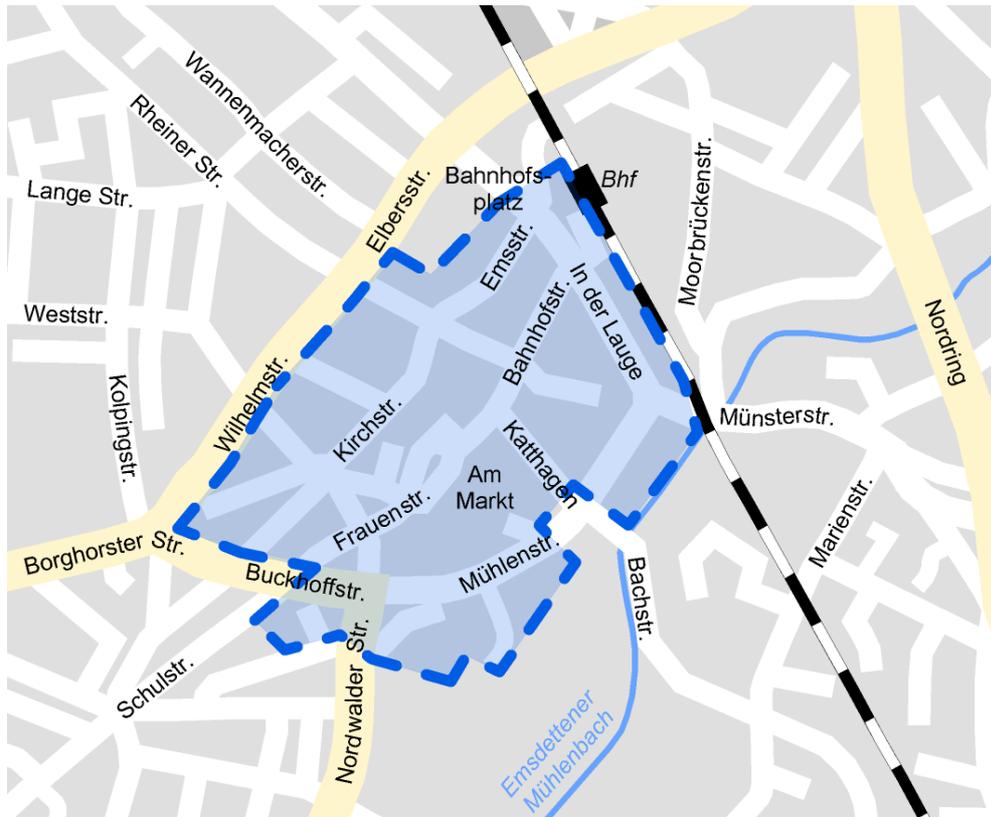
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

9.1.1 Mittelzentrum Emsdetten

Das Mittelzentrum Emsdetten ist dem Kreis Steinfurt zugehörig. Es verfügt über knapp 36.000 Einwohner und grenzt südlich an Rheine an. Gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten existieren mit dem Hauptgeschäftszentrum und den Nahversorgungszentren Amtmann-Schipper-Straße und Nordwalder Straße drei zentrale Versorgungsbereiche. Da innerhalb der Nahversorgungszentren und der sonstigen Standorte im Stadtgebiet keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachweisbar sind, konzentriert sich die nachfolgende Analyse auf das Hauptgeschäftszentrum. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten entnommen.

Der **zentrale Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums** befindet sich in der Kernstadt. Er erstreckt sich im Bereich der Straßen Kirchstraße, Emsstraße, Rheiner Straße, Frauenstraße, Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Katthagen (vgl. Karte 6). Die Hauptlage ist als Fußgängerzone ausgebildet.

Karte 6: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Emsdetten



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2009): Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Emsdetten. Köln.

Insgesamt verfügt das Hauptgeschäftszentrum Emsdetten in den projektrelevanten Branchen über rd. **24.000 m² Verkaufsfläche**, auf der ein geschätzter **Umsatz** von fast **90 Mio. Euro** erzielt wird. Angebotsschwerpunkte liegen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und vor allem Bekleidung / Textilien. Diesen Branchen sind auch die wichtigsten und größten Magnetbetriebe des Zentrums, die Verbrauchermärkte K + K und Kaufland sowie die Modehäuser Roters und Wissing, zuzuordnen.

Fotos 3 und 4: Hauptgeschäftszentrum Emsdetten



Quelle: eigene Aufnahmen

Tabelle 20: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten

Teilbranche	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	4.800	24,5
Blumen / Zoo	500	1,0
Gesundheit und Körperpflege	1.700	8,1
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	900	4,0
Bekleidung / Textilien	9.100	24,5
Schuhe / Lederwaren	1.500	4,7
GPK / Haushaltswaren	800	1,5
Spielwaren / Hobbyartikel	300	1,1
Sport und Freizeit	900	3,1
Wohneinrichtungsartikel	800	1,5
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	3,0
Elektro / Multimedia	700	5,0
Medizinische und orthopädische Artikel	700	5,0
Uhren / Schmuck	200	1,5
Summe¹	24.000	88,5

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Für das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten ergeben sich in folgenden Branchen absatzwirtschaftliche Auswirkungen ab 7 %:

- PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften (7 % bzw. 0,3 Mio. Euro)
- Bekleidung / Textilien (7 % bzw. 1,8 Mio. Euro)
- Schuhe / Lederwaren (8 % bzw. 0,4 Mio. Euro)
- Sport und Freizeit (8 % bzw. 0,3 Mio. Euro)

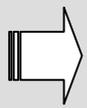
In allen anderen Branchen betragen die Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten maximal 5 % und sind somit als unkritisch einzuschätzen. Eine Beeinträchtigung der Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelbereich kann somit ausgeschlossen werden.

Die Branche **PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften** wird im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten u. a. in Form von drei Buchhandlungen sowie drei Schreibwaren- / Bürobedarfsgeschäften angeboten. Aus der vergleichsweise geringen Umsatzumverteilung von maximal 0,3 Mio. Euro bzw. 7 % wird keine Beeinträchtigung der Versorgung in dieser Branche resultieren. Die gesamtstädtische Zentralität wird nur geringfügig von 0,72⁴⁴ auf 0,67 sinken.

⁴⁴ In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass in Folge der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kapitel 2) das gesamtstädtische Angebot in der betreffenden Branche, welche typischerweise einen hohen Anteil von Kleinflächen beinhaltet, nicht vollständig erfasst wurde. Dadurch dürfte die Zentralität noch etwas höher ausfallen als errechnet.

Die wichtige Innenstadtleitbranche **Bekleidung / Textilien** ist mit maximal **7 %** im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten nur von leicht erhöhten Umsatzumverteilungen betroffen. Mit insgesamt rd. 40 Betrieben und rd. 9.100 m² Verkaufsfläche ist in Relation zur Einwohnerzahl ein relativ umfangreiches Angebot vorhanden, welches sich auch in einer hohen gesamtstädtischen Zentralität von 1,56 widerspiegelt. Das Angebotspektrum liegt qualitativ überwiegend im Standard- bis discountorientierten Segment. Die größten Anbieter in der Branche Bekleidung / Textilien, die Modehäuser Roters und Wissing, liegen gut integriert im Kernbereich des Zentrums. Durch die Vorhabenrealisierung in Rheine würde die Zentralität der Stadt Emsdetten in der Branche Bekleidung / Textilien auf relativ hohem Niveau von 1,56 auf 1,45 sinken. Eine angemessene Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion wäre somit nach wie vor gewährleistet und ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

In den Branchen **Schuhe / Lederwaren** sowie **Sport und Freizeit** sind jeweils Umsatzumverteilungen von maximal **8 %** für das Hauptgeschäftszentrum zu erwarten. In beiden Branchen weist das Mittelzentrum Emsdetten per Saldo Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft auf. Die Zentralität in der Branche Schuhe / Lederwaren würde durch die Vorhabenrealisierung von 1,14 auf 1,05 sinken und die in der Branche Sport und Freizeit von 1,72 auf 1,62. Beide Branchen sind im Hauptgeschäftszentrum in Form jeweils mehrerer Hauptanbieter (u. a. Sport-Fundgrube, Intersport Conny´s, Schuhe Rickmann, Schuhe Huls, ABC-Schuhe und Schuhpark Fascies) sowie als Randsortiment bei diversen Anbietern vorhanden. Durch die mögliche Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter würde kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Emsdetten resultieren.



In der Gesamtschau ist für das Mittelzentrum Emsdetten nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

9.1.2 Grundzentrum Hörstel

Das Grundzentrum Hörstel befindet sich im Osten der Stadt Rheine. Es verfügt über insgesamt 19.900 Einwohner. Gemäß dem aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzept⁴⁵ verfügt die Kommune über kein Hauptgeschäftszentrum, sondern über drei zentrale Versorgungsbereiche in den Siedlungsbereichen Hörstel, Riesenbeck und Bevergern, die jeweils eine Versorgungsfunktion für einen oder mehrere Ortsteile übernehmen. Da für das Ortsteilzentrum Bevergern keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachweisbar sind, konzentriert sich die nachfolgende Analyse auf die zentralen Versorgungsbereiche Hörstel und Riesenbeck. Für die sonstigen, nicht-zentralen Lagen im Stadtgebiet bewegen sich die Auswirkungen in einem unkritischen Bereich von maximal 2 %. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Karte 7 und Karte 8) konnte dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hörstel entnommen werden.

⁴⁵ Stadt + Handel (2009): Einzelhandelskonzept als Teil des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Hörstel. Dortmund.

Tabelle 21: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Ortsteilzentrum Hörstel

Branche	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.400	11,2
Blumen / Zoo	600	0,9
Gesundheit und Körperpflege	500	1,8
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	100	0,5
Bekleidung / Textilien	700	1,6
Schuhe / Lederwaren	-	-
GPK / Haushaltswaren	200	0,4
Spielwaren / Hobbyartikel	100	0,2
Sport und Freizeit	100	0,3
Wohneinrichtungsartikel	100	0,1
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	200	0,5
Elektro / Multimedia	< 100	< 0,1
Medizinische und orthopädische Artikel	100	0,3
Uhren / Schmuck	< 100	0,2
Summe¹	5.000	18,1

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Für das Ortsteilzentrum Hörstel ergeben sich in folgender Branche absatzwirtschaftliche Auswirkungen ab 7 %:

- Gesundheit und Körperpflege (7 % bzw. 0,1 Mio. Euro)
- Bekleidung / Textilien (8 % bzw. 0,1 Mio. Euro)

In allen anderen Branchen betragen die Umsatzumverteilungen im Ortsteilzentrum Hörstel maximal 2 % bzw. bewegen sich in einem nicht nachweisbaren Bereich. Eine Beeinträchtigung der Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelbereich kann somit ausgeschlossen werden.

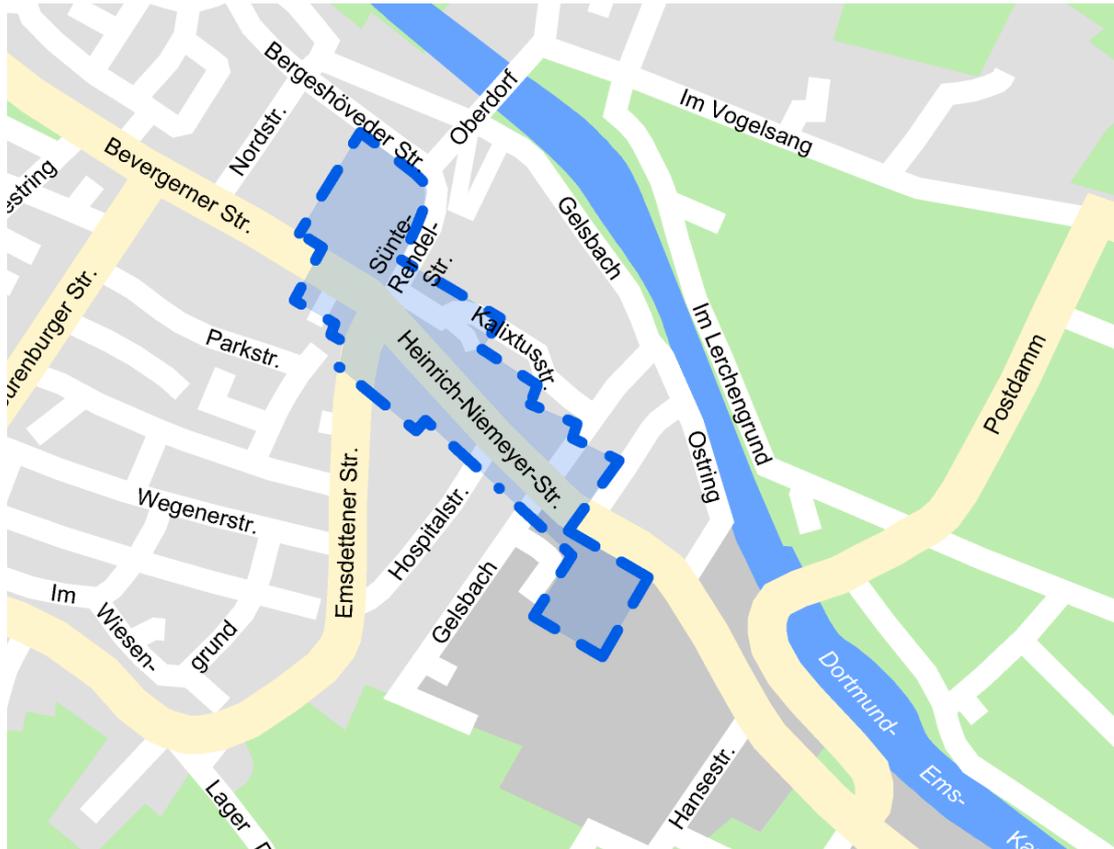
Die Branche **Gesundheit und Körperpflege** wird im Ortsteilzentrum Hörstel von dem Drogeristen Schlecker, einer Apotheke sowie als Randsortiment in den beiden Lebensmittelmärkten angeboten. Bei leicht erhöhten Umsatzumverteilungen von 7 % bzw. 0,1 Mio. Euro ist keine strukturelle Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.

Die Branche **Bekleidung / Textilien** ist von Umsatzumverteilungen von maximal 8 % im Ortsteilzentrum Hörstel betroffen. Mit 0,1 Mio. Euro bewegen sich die Umsatzumverteilungen nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Von den insgesamt drei Hauptanbietern präsentieren sich zwei nur eingeschränkt betroffen, da sie entweder ein discountorientiertes (NKD) oder ein spezialisiertes (Berufsmoden Sand) Angebot aufweisen. Die Zentralität des Grundzentrums würde sich als Resultat aus den ermittelten Umsatzumverteilungen in dieser Branche insgesamt nur minimal von 0,42 auf 0,38 reduzieren.

Ortsteilzentrum Riesenbeck

Der zentrale Versorgungsbereich Riesenbeck übernimmt gemäß Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion für die rd. 6.600 Einwohner des gleichnamigen Ortsteils. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich bandartig entlang Heinrich-Niemeyer-Straße (Karte 8). Neben den gewachsenen Einzelhandelslagen ist im Süden auch ein neuer Fachmarktbereich Bestandteil des Zentrums.

Karte 8: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Riesenbeck



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt + Handel (2009): Einzelhandelskonzept als Teil des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Hörstel. Dortmund.

Insgesamt verfügt das Zentrum in den projektrelevanten Branchen über rd. **5.500 m² Verkaufsfläche**, auf der ein geschätzter **Umsatz** von rd. **22 Mio. Euro** erzielt wird. Ein Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der Nahversorgung, v. a. der Branche Nahrungs- und Genussmittel. Als Magnetbetriebe und Frequenzerzeuger sind der Lebensmittelmarkt Edeka und der Lebensmittel-discounter Aldi hervorzuheben. Über ein vergleichsweise umfangreiches Angebot verfügt das Zentrum mit den Anbietern Beermann / electroplus, Beermann Licht & Concept und EP: Struck auch im Bereich Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten und Elektronik.

Fotos 7 und 8: Ortsteilzentrum Riesenbeck



Quelle: eigene Aufnahmen

Tabelle 22: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Ortsteilzentrum Riesenbeck

Branche	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.000	10,6
Blumen / Zoo	200	0,3
Gesundheit und Körperpflege	400	1,8
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	100	0,5
Bekleidung / Textilien	600	1,7
Schuhe / Lederwaren	200	0,7
GPK / Haushaltswaren	100	0,1
Spielwaren / Hobbyartikel	100	0,4
Sport und Freizeit	100	0,2
Wohneinrichtungsartikel	< 100	0,1
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.400	4,0
Elektro / Multimedia	100	0,9
Medizinische und orthopädische Artikel	100	0,5
Uhren / Schmuck	100	0,6
Summe¹	5.500	22,4

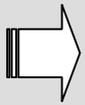
¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Für das Ortsteilzentrum Riesenbeck ergeben sich in folgender Branche absatzwirtschaftliche Auswirkungen ab 7 %:

- Bekleidung / Textilien (8 % bzw. 0,1 Mio. Euro)

In allen anderen Branchen betragen die Umsatzumverteilungen im Ortsteilzentrum Riesenbeck maximal 6 % und sind somit als unkritisch einzuschätzen. Eine Beeinträchtigung der Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (insbesondere Lebensmittel) kann somit ausgeschlossen werden. Auch die Elektronikbranche ist nicht von erhöhten Umsatzumverteilungen betroffen.

Die Branche **Bekleidung / Textilien** ist von Umsatzumverteilungen von maximal **8 %** im Ortsteilzentrum Riesenbeck betroffen. Mit 0,1 Mio. Euro bewegen sich die Umsatzumverteilungen nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Es existieren insgesamt drei Hauptanbieter, wobei ein Angebotsschwerpunkt im Bereich Kinderbekleidung liegt (u. a. Die Kinderburg, Ernsting's Family), was die Betroffenheit teilweise relativiert. Die Zentralität des Grundzentrums würde sich als Resultat aus den ermittelten Umsatzumverteilungen in dieser Branche insgesamt nur minimal von 0,42 auf 0,38 reduzieren. Durch die mögliche Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter der Branche Bekleidung / Textilien würde kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Riesenbeck resultieren.



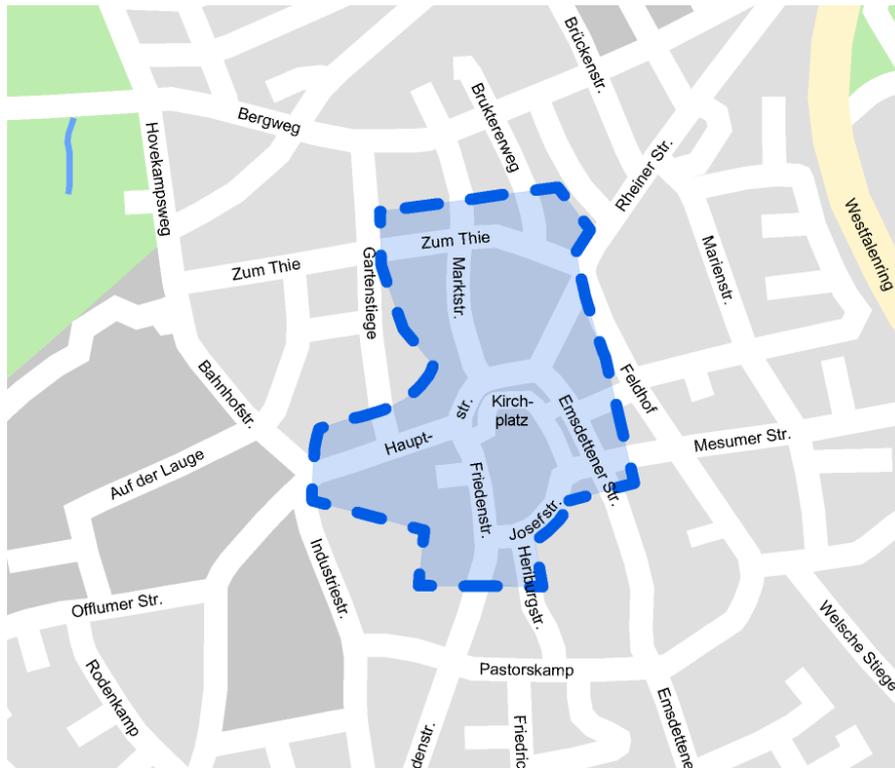
In der Gesamtschau ist für das Grundzentrum Hörstel nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

9.1.3 Grundzentrum Neuenkirchen

Das Grundzentrum Neuenkirchen ist gemäß dem nordrhein-westfälischen LEP I / II dem Mittelzentrum Rheine zugeordnet. Es verfügt über rd. 13.900 Einwohner und ist dem Kreis Steinfurt zugehörig. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Kommune bildet das Hauptgeschäftszentrum im Kernort den einzigen zentralen Versorgungsbereich. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen in Neuenkirchen nur in der Branche Spielwaren / Hobbyartikel nachweisbar. Diese belaufen sich auf 0,1 Mio. Euro bzw. 10 % und betreffen vorrangig einen Anbieter von Gartenmöbeln und Spielwaren in einem **Gewerbegebiet**. Vor dem Hintergrund der Lage dieses Anbieters und der vergleichsweise hohen Zentralität des Grundzentrums in dieser Branche von 1,04 (Rückgang auf 0,94 prognostiziert) wird hieraus jedoch keine städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung im Sinne von § 11 (3) BauNVO resultieren.

Der **zentrale Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums** von Neuenkirchen erstreckt sich entlang von Hauptstraße und Emsdettener Straße mit den ergänzenden Lagen Marktstraße, Zum Thie, Josefstraße und Friedenstraße. Der Kernbereich ist als Fußgängerzone ausgebildet und vermittelt durch die ansprechende und gepflegte Gestaltung des öffentlichen Raumes eine angenehme Atmosphäre. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (Karte 9) wurde dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neuenkirchen entnommen.

Karte 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Neuenkirchen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt + Handel (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Gemeinde Neuenkirchen. Dortmund.

Insgesamt verfügt das Zentrum in den projektrelevanten Branchen über rd. **5.600 m² Verkaufsfläche**, auf der ein geschätzter **Umsatz von 23 Mio. Euro** erzielt wird. Angebotsschwerpunkte liegen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung / Textilien. Mit Ausnahme der Lebensmittelmärkte K + K und Lidl, die gleichzeitig als Frequenzbringer fungieren, überwiegen im Zentrum kleinteilige Strukturen. Die Verkaufsfläche der übrigen rd. 40 Betriebe mit projektrelevantem Angebot bewegt sich jeweils deutlich unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit von 800 m².

Fotos 9 und 10: Hauptgeschäftszentrum Neuenkirchen



Quelle: eigene Aufnahmen

Tabelle 23: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Neuenkirchen

Teilbranche	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	1.700	9,4
Blumen / Zoo	100	0,2
Gesundheit und Körperpflege	600	2,6
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	300	1,3
Bekleidung / Textilien	1.600	4,2
Schuhe / Lederwaren	200	0,6
GPK / Haushaltswaren	300	0,5
Spielwaren / Hobbyartikel	< 100	< 0,1
Sport und Freizeit	200	0,6
Wohneinrichtungsartikel	200	0,4
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	< 100	< 0,1
Elektro / Multimedia	200	1,2
Medizinische und orthopädische Artikel	100	0,5
Uhren / Schmuck	200	1,3
Summe¹	5.600	22,7

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Für das Hauptgeschäftszentrum von Neuenkirchen ergeben sich in folgenden Branchen absatzwirtschaftliche Auswirkungen ab 7 %:

- Gesundheit und Körperpflege (7 % bzw. 0,2 Mio. Euro)
- PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften (8 % bzw. 0,1 Mio. Euro)
- Bekleidung / Textilien (8 % bzw. 0,4 Mio. Euro)

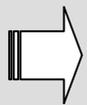
In allen anderen Branchen betragen die Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Neuenkirchen maximal 1 % bzw. bewegen sich in einem nicht nachweisbaren Bereich. Eine Beeinträchtigung der Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelbereich kann somit ausgeschlossen werden.

Die Branche **Gesundheit und Körperpflege** wird im Hauptgeschäftszentrum Neuenkirchen von den beiden Drogeristen Schlecker und Ihr Platz, zwei Apotheken sowie als Randsortiment in den beiden Lebensmittelmärkten angeboten. Bei leicht erhöhten Umsatzumverteilungen von 7 % bzw. 0,2 Mio. Euro ist keine strukturelle Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.

Die Branche **PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften** wird im Hauptgeschäftszentrum Neuenkirchen u. a. in Form von zwei Buchhandlungen, dem Anbieter Lotto und Postagentur Schäfer sowie als Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt K+K vorgehalten. Die Umsatzumverteilung von maximal 0,1 Mio. Euro bzw. 8 % wird insbesondere die Buchhandlungen betreffen, wobei

die gesamtstädtische Zentralität nur geringfügig von 0,55⁴⁶ auf 0,50 sinken wird. Selbst im Falle der Aufgabe einer Buchhandlung infolge der absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung wäre keine Beeinträchtigung des Versorgungsauftrages des zentralen Versorgungsbereiches in dieser Branche zu erwarten.

Die Branche **Bekleidung / Textilien** ist von Umsatzumverteilungen von maximal **8 %** im Hauptgeschäftszentrum Neuenkirchen betroffen. Mit insgesamt zwölf Anbietern und 1.600 m² Verkaufsfläche besteht ein zwar kleinteiliges, aber vergleichsweise umfangreiches Angebot in der Branche. Die Zentralität von Neuenkirchen in dieser Branche fällt in Anbetracht der grundzentralen Versorgungsfunktion mit 0,72 vergleichsweise hoch aus; durch die Vorhabenrealisierung würde sie im Worst Case auf 0,66 sinken. Klassische Magnetbetriebe sind in der Branche Bekleidung / Textilien im Hauptgeschäftszentrum nicht vorhanden. Einzige Anbieter mit Verkaufsflächen von mehr als 200 m² sind die Discounter KIK und NKD, für die eine Betroffenheit durch das Vorhaben in Rheine infolge der geringen Angebotsüberschneidung jedoch nur bedingt gegeben ist. Durch eine Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit und selbst durch die damit möglicherweise einhergehende Schließung einzelner Textilgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich von Neuenkirchen würde insgesamt keine strukturelle Beeinträchtigung resultieren.



In der Gesamtschau ist für das Grundzentrum Neuenkirchen nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

9.1.4 Grundzentrum Salzbergen

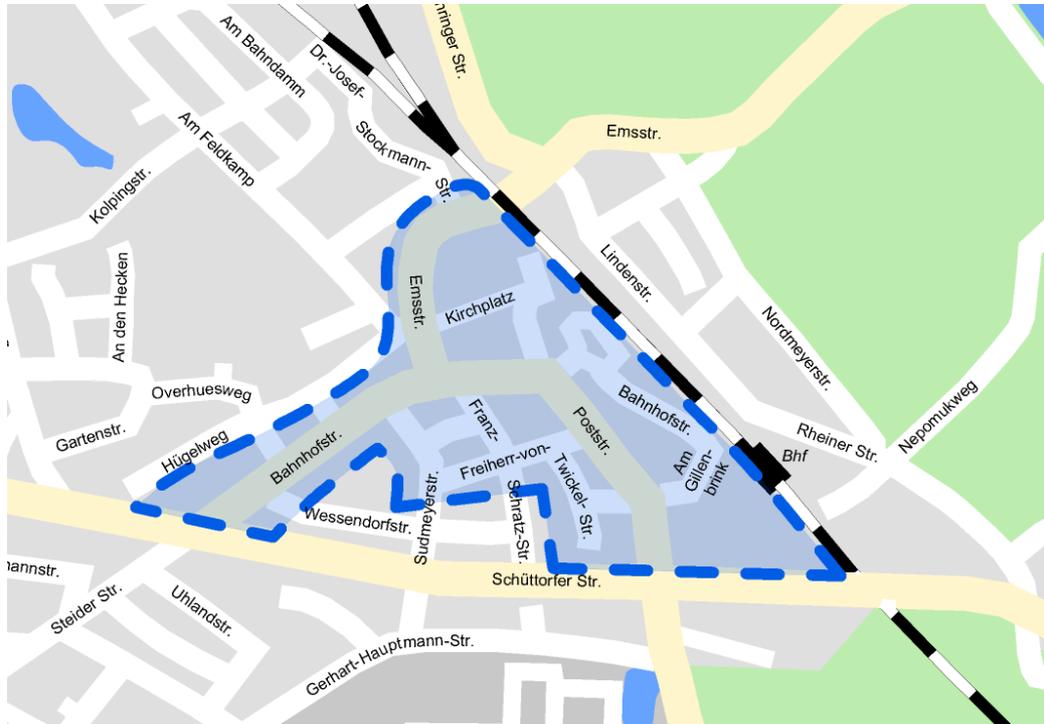
Salzbergen ist landesplanerisch als Grundzentrum eingestuft und liegt nordwestlich von Rheine im Bundesland Niedersachsen. Die Gemeinde verfügt über rd. 7.500 Einwohner und ist dem Landkreis Emsland zugehörig. Ein kommunales Einzelhandelskonzept liegt nicht vor, weshalb eine eigene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern vorgenommen wurde (Karte 10). Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen in Salzbergen nicht nachweisbar.

Die Hauptlage des **zentralen Versorgungsbereiches des Hauptgeschäftszentrums** von Salzbergen bildet die Bahnhofstraße, wobei die Straßen Emsstraße, Freiherr-von-Twickel-Straße und Am Gillenbrink wichtige Ergänzungsbereiche mit einem umfassenden Angebot vor allem im Lebensmittel- und Drogeriebereich darstellen. Wenngleich der städtebauliche und funktionale Zusammenhang dieser ergänzenden Bereiche zum Kern des Zentrums teilweise sehr eingeschränkt ist, wurden sie im Rahmen der vorliegenden Untersuchung bewusst dem zentralen Versor-

⁴⁶ In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass in Folge der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kapitel 2) das gesamtstädtische Angebot in der betreffenden Branche, welche typischerweise einen hohen Anteil von Kleinflächen beinhaltet, nicht vollständig erfasst wurde. Dadurch dürfte die Zentralität noch etwas höher ausfallen als errechnet.

gungsbereich hinzugerechnet⁴⁷, um für die hier ansässigen Branchen eine städtebauliche Worst-Case-Betrachtung zu ermöglichen.

Karte 10: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Salzbergen



Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt verfügt das Zentrum in den projektrelevanten Branchen über rd. **9.100 m² Verkaufsfläche**, auf der ein geschätzter **Umsatz** von knapp **35 Mio. Euro** erzielt wird. Ein klarer Angebotsschwerpunkt liegt in der Branche Nahrungs- und Genussmittel. Mit K + K, Combi, Aldi und Lidl befinden sich zahlreiche Lebensmittelmärkte v. a. in den Randbereichen des Zentrums. Als sonstige größere Anbieter und Magnetbetriebe mit Verkaufsflächen von je ca. 600 bis 800 m² sind das Fachgeschäft Bertling-Boyer, welches ein breites Branchenspektrum (u. a. Wohneinrichtung, GPK / Haushaltswaren, Spielwaren sowie Bau- und Gartenmarktsortimente) führt, und das Schuhhaus Feldmann hervorzuheben. Die übrigen rd. 20 Anbieter mit projektrelevantem Angebot sind entsprechend kleinteiliger strukturiert.

⁴⁷ in Abweichung zu vorherigen Analysen von Junker und Kruse (v. a. zur Erweiterung des EOC-Ochtrup), im Rahmen derer der Lebensmittel- und Drogeriebereich jedoch keine Relevanz besaß

Fotos 11 und 12: Hauptgeschäftszentrum Salzbergen



Quelle: eigene Aufnahmen

Tabelle 24: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Salzbergen

Teilbranche	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	4.200	19,9
Blumen / Zoo	300	0,5
Gesundheit und Körperpflege	900	3,6
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	200	0,9
Bekleidung / Textilien	1.200	3,1
Schuhe / Lederwaren	700	2,2
GPK / Haushaltswaren	500	0,9
Spielwaren / Hobbyartikel	200	0,5
Sport und Freizeit	< 100	0,1
Wohneinrichtungsartikel	600	0,9
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	100	0,3
Elektro / Multimedia	100	0,7
Medizinische und orthopädische Artikel	100	0,5
Uhren / Schmuck	100	0,5
Summe¹	9.100	34,5

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Für das Hauptgeschäftszentrum von Salzbergen ergeben sich in folgenden Branchen absatzwirtschaftliche Auswirkungen ab 7 % :

- Gesundheit und Körperpflege (7 % bzw. 0,2 Mio. Euro)
- Bekleidung / Textilien (9 % bzw. 0,3 Mio. Euro)
- Schuhe / Lederwaren (10 % bzw. 0,2 Mio. Euro)

In allen anderen Branchen betragen die Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Salzbergen maximal 1 % bzw. bewegen sich in einem nicht nachweisbaren Bereich. Eine Beeinträchtigung

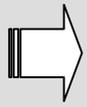
tigung der Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelbereich sowie des Anbieters Bertling-Boyer kann somit ausgeschlossen werden.

Die Branche **Gesundheit und Körperpflege** wird im zentralen Versorgungsbereich Salzbergen im Kernsortiment von dem Drogeristen Schlecker angeboten, der sich in vom Kernbereich leicht abgesetzter Lage an der Freiherr-von-Twickel-Straße in einem grundsätzlich leistungsfähigen, autokundenorientierten Standortverbund mit KIK und Lidl befindet. Ein Großteil der Verkaufsflächen von insgesamt 900 m² entfällt jedoch auf das Randsortiment der insgesamt vier Lebensmittelmärkte. Infolge dieses verhältnismäßig umfangreichen Angebotes in dem kleinen Grundzentrum errechnet sich die Zentralität in der Branche Gesundheit und Körperpflege zu 1,60. Durch die Vorhabenrealisierung wird die Zentralität auf einen Wert von 1,49 (Worst Case) sinken. Bei leicht erhöhten Umsatzumverteilungen von 7 % bzw. 0,2 Mio. Euro ist weder eine strukturelle Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches noch eine Einschränkung seiner Funktionserfüllung in der betroffenen Branche zu erwarten.

Die Branche **Bekleidung / Textilien** ist von Umsatzumverteilungen von maximal 9 % im Hauptgeschäftszentrum Salzbergen betroffen. Das Angebot verteilt sich auf insgesamt vier Anbieter mit insgesamt 1.200 m² Verkaufsfläche, darunter mit KIK ein Anbieter aus dem discountorientierten Segment. Eine mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheit durch das Vorhaben in Rheine ist infolge der höheren Angebotsüberschneidung somit eher für die drei Bekleidungsfachgeschäfte gegeben. Die Zentralität des kleinen Grundzentrums in der Branche Bekleidung fällt mit 0,94 vergleichsweise hoch aus. Die Vorhabenrealisierung in Rheine wird zu einem prognostizierten Rückgang auf 0,86 führen, was nach wie vor einen hohen Wert darstellt. Durch eine Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit und selbst durch die damit möglicherweise einhergehende Schließung eines Textilgeschäftes im zentralen Versorgungsbereich von Salzbergen würde insgesamt keine strukturelle Beeinträchtigung resultieren.

Die Branche **Schuhe und Lederwaren** ist mit 10 % bzw. 0,2 Mio. Euro von den höchsten prozentualen Umsatzumverteilungen betroffen. Betroffener Hauptanbieter ist hier das Schuhhaus Feldmann. Darüber hinaus wird die Branche Schuhe / Lederwaren ausschließlich als Randsortiment angeboten. Eine Besonderheit ergibt sich in Salzbergen dadurch, dass die Gemeinde mit dem Anbieter Feldmann, der über eine Verkaufsfläche knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit verfügt und sich zudem auch als Übergrößenspezialist profiliert, über ein Angebot verfügt, welches bei einer gesamtgemeindlichen Zentralität von 2,45 deutlich über die Eigenversorgung der Gemeinde hinausreicht. Die prognostizierten Umsatzentzüge von 10 % bzw. 0,2 Mio. Euro würden in Salzbergen zu einem Absinken der Zentralität auf einen Wert von 2,20 führen, der nach wie vor deutlich über die grundzentrale Versorgungsfunktion hinausreichen würde⁴⁸. Der bestehende Anbieter präsentiert sich insgesamt attraktiv und leistungsfähig (u. a. großes, kostenloses Parkraumangebot, integriertes Kundencafe, Spezialisierung auch auf Übergrößen), so dass ein Betriebserhalt, ggf. verbunden mit betrieblichen Anpassungsmaßnahmen, grundsätzlich realistisch erscheint und die ermittelten Auswirkungen somit als zumutbar einzustufen sind.

⁴⁸ Sie läge auch nach wie vor deutlich über der Zentralität des Mittelzentrums Rheine von derzeit 1,62 und zukünftig 1,79 (vgl. Tabelle 28 in Kapitel 9.2)



In der Gesamtschau ist für das Grundzentrum Salzbergen nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

9.1.5 Grundzentrum Spelle

Die niedersächsische Samtgemeinde Spelle befindet sich im Norden der Stadt Rheine. Sie verfügt über insgesamt 12.900 Einwohner und besteht aus den Gemeinden Spelle (rd. 8.500 Einwohner), Schapen (rd. 2.500 Einwohner) und Lünne (rd. 1.900 Einwohner). Ein kommunales Einzelhandelskonzept liegt nicht vor, weshalb eine eigene Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen wurde. Es handelt sich neben dem Hauptzentrum in Spelle um je ein Nahversorgungszentren in den Siedlungsbereichen Lünne und Schapen. Der zentrale Versorgungsbereich im Ortskern Lünne ist ausschließlich nahversorgungsorientiert und sehr kleinteilig strukturiert (Anbieter u. a. Lebensmittel Gerner, Drogerist Schlecker); absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind hier nicht nachweisbar. Anders verhält es sich mit dem zentralen Versorgungsbereich in Schapen, der neben nahversorgungsorientierten Anbietern mit dem Modehaus Schulte einen großflächigen (ca. 4.000 m² Verkaufsfläche) Anbieter aufweist, dessen Versorgungsfunktion deutlich über die Gemeinde Schapen wie auch über die gesamte Samtgemeinde Spelle hinausreicht. Die nachfolgende Analyse behandelt demnach die zentralen Versorgungsbereiche Spelle und Schapen. Für die sonstigen, nicht-zentralen Lagen im Gebiet der Samtgemeinde bewegen sich die Umsatzumverteilungen in einem unkritischen Bereich von maximal 5 % bzw. 0,1 Mio. Euro.

Hauptgeschäftszentrum Spelle

Der **zentrale Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums** von Spelle erstreckt sich relativ weitläufig entlang der Hauptstraße sowie angrenzender Bereiche (Karte 11). Neben den etablierten Einzelhandelslagen ist ein großer Fachmarktstandort im Bereich Hauptstraße / Ringstraße Bestandteil des Zentrums.

Tabelle 25: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Spelle

Branche	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	3.900	20,1
Blumen / Zoo	400	0,9
Gesundheit und Körperpflege	800	4,3
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	200	0,9
Bekleidung / Textilien	3.900	12,1
Schuhe / Lederwaren	400	1,3
GPK / Haushaltswaren	100	0,3
Spielwaren / Hobbyartikel	100	0,3
Sport und Freizeit	300	1,1
Wohneinrichtungsartikel	100	0,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	300	1,2
Elektro / Multimedia	300	2,0
Medizinische und orthopädische Artikel	100	0,5
Uhren / Schmuck	< 100	0,3
Summe¹	11.200	45,5

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Für das Hauptgeschäftszentrum von Spelle ergeben sich in folgender Branche absatzwirtschaftliche Auswirkungen ab 7 %:

- Bekleidung / Textilien (7 % bzw. 0,9 Mio. Euro)

In allen anderen Branchen betragen die Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Spelle maximal 6 % und bewegen sich somit in einem unkritischen Bereich. Eine Beeinträchtigung der Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (insbesondere Lebensmittel) sowie des Elektronikfachmarktes kann somit ausgeschlossen werden.

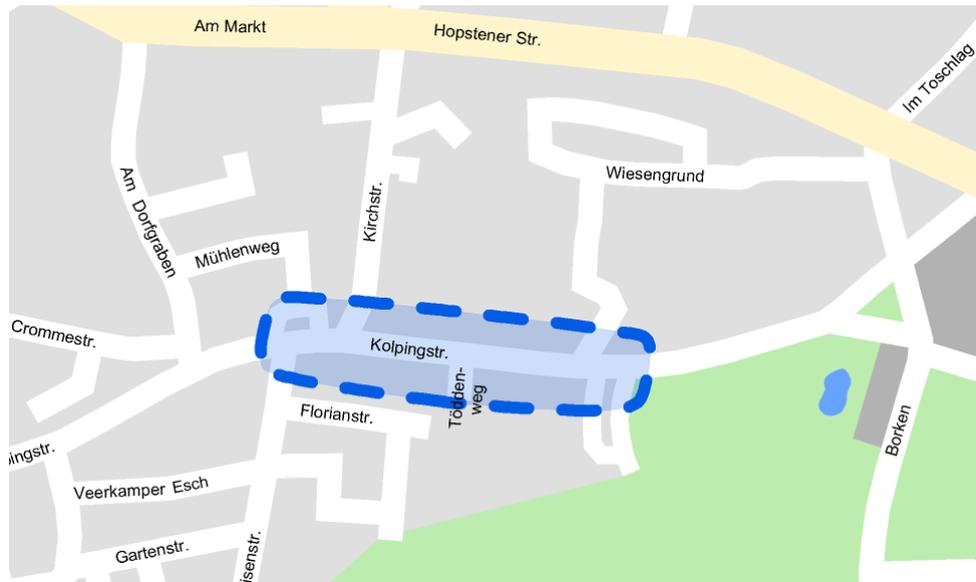
Die Samtgemeinde Spelle verfügt in der Branche **Bekleidung / Textilien** über eine sehr hohe Zentralität von 3,98, die durch die Vorhabenrealisierung auf 3,67 zurückgehen wird. Rd. 60 % des Angebots in der Samtgemeinde entfallen auf die Gemeinde Spelle: Bei einem Umsatzvolumen von 12,8 Mio. Euro⁴⁹ und einem lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von 3,5 Mio. Euro ergibt sich auch bei isolierter Betrachtung der Gemeinde Spelle in dieser Branche eine extrem hohe Zentralität von deutlich über 3. Insgesamt existieren im Hauptgeschäftszentrum Spelle sieben Anbieter dieser Branche. Sie sind mit insgesamt maximal 7 % nur von leicht erhöhten Umsatzumverteilungen betroffen. Durch eine Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Bekleidungsanbieter im zentralen Versorgungsbereich von Spelle würde insgesamt bei einer bestehenden „Überdimensionierung“ des Angebotes keine strukturelle Beeinträchtigung resultieren.

⁴⁹ inklusive der Angebote außerhalb des Hauptgeschäftszentrums

Nahversorgungszentrum Schapen

Die Einzelhandelslagen im Ortsteil Schapen verfügen nur über einen eingeschränkten zentralen Charakter, werden im Sinne einer Worse-Case-Betrachtung aber im Folgenden als **zentraler Versorgungsbereich** eingestuft. Es handelt sich um insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Kolpingstraße (Karte 12). Ein Großteil dieser Betriebe ist der Art eines kleinen Einkaufszentrums in einem Gebäudekomplex mit dem Modehaus Schulte als größtem Anbieter untergebracht.

Karte 12: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Schapen



Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt verfügt das Zentrum in den projektrelevanten Branchen mit rd. **5.000 m² Verkaufsfläche**, auf der ein geschätzter **Umsatz** von knapp **16 Mio. Euro** erzielt wird, über ein – in Relation zur Einwohnerzahl des Ortsteils von 2.500 Menschen – sehr umfangreiches Angebot. Angebotsschwerpunkte liegen in den Branchen Bekleidung / Textilien, Nahrungs- und Genussmittel sowie Sport und Freizeit. Als Magnetbetriebe und Frequenzerzeuger sind das großflächige Modehaus Schulte mit integriertem Sportangebot sowie der Lebensmittelmarkt Coma herauszustellen.

Tabelle 26: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Nahversorgungszentrum Schapen

Branche	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	700	3,3
Blumen / Zoo	< 100	0,1
Gesundheit und Körperpflege	100	0,3
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	< 100	0,1
Bekleidung / Textilien	3.000	8,6
Schuhe / Lederwaren	300	1,0
GPK / Haushaltswaren	< 100	0,1
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-
Sport und Freizeit	900	2,5
Wohneinrichtungsartikel	< 100	< 0,1
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	< 100	< 0,1
Elektro / Multimedia	< 100	< 0,1
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-
Uhren / Schmuck	-	-
Summe¹	5.000	16,0

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

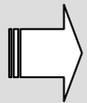
Für das Nahversorgungszentrum Schapen ergeben sich in folgenden Branchen absatzwirtschaftliche Auswirkungen ab 7 %:

- Bekleidung / Textilien (7 % bzw. 0,6 Mio. Euro)
- Sport und Freizeit (8 % bzw. 0,2 Mio. Euro)

In allen anderen Branchen bewegen sich die Umsatzumverteilungen im Nahversorgungszentrum Schapen in einem nicht nachweisbaren Bereich. Eine Beeinträchtigung der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (insbesondere Lebensmittel) im Nahversorgungszentrum Schapen kann somit ausgeschlossen werden.

Die Samtgemeinde Spelle verfügt in der Branche **Bekleidung / Textilien** über eine sehr hohe Zentralität von 3,98, die durch die Vorhabenrealisierung auf 3,68 zurückgehen wird. Rd. 40 % des Angebots in der Samtgemeinde entfallen auf die Gemeinde **Schapen**: Das geschätzte Umsatzvolumen beläuft sich mit 8,6 Mio. Euro auf etwa das Achtfache des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials in dieser Branche in Schapen von rd. 1 Mio. Euro. Das Angebot im Nahversorgungszentrum Schapen geht somit erheblich über eine Nahversorgung der 2.500 Einwohner der Gemeinde hinaus. Vor dem Hintergrund der erheblichen Überdimensionierung des bestehenden Angebotes in dieser Branche erscheint die Beeinträchtigung der Gemeinde Schapen als hinnehmbar. Die Umsatzumverteilungen in der Branche Bekleidung / Textilien fallen mit 7 % zudem nur leicht erhöht aus. Der vorhandene Anbieter präsentiert sich grundsätzlich attraktiv und leistungsfähig und profitiert von Synergieeffekten durch den direkten Standortverbund mit weiteren Anbietern wie u. a. einem Supermarkt.

Auch in der Branche **Sport und Freizeit**, in der die Umverteilung im Nahversorgungszentrum Schapen maximal **8 %** bzw. 0,2 Mio. Euro betragen wird, verfügt die Samtgemeinde Spelle über eine sehr hohe Zentralität von 3,37, die durch die Vorhabenrealisierung auf 3,10 zurückgehen wird. Rd. 70 % des Angebots in der Samtgemeinde entfallen auf die Gemeinde **Schapen**: Das geschätzte Umsatzvolumen beläuft sich mit 2,5 Mio. Euro auf mehr als das Zehnfache des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials in dieser Branche in Schapen von rd. 0,2 Mio. Euro. Vor diesem Hintergrund sind die Ausführungen in Bezug auf die Branche Bekleidung / Textilien auch auf die Branche Sport und Freizeit übertragbar.



In der Gesamtschau ist für die Samtgemeinde Spelle nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

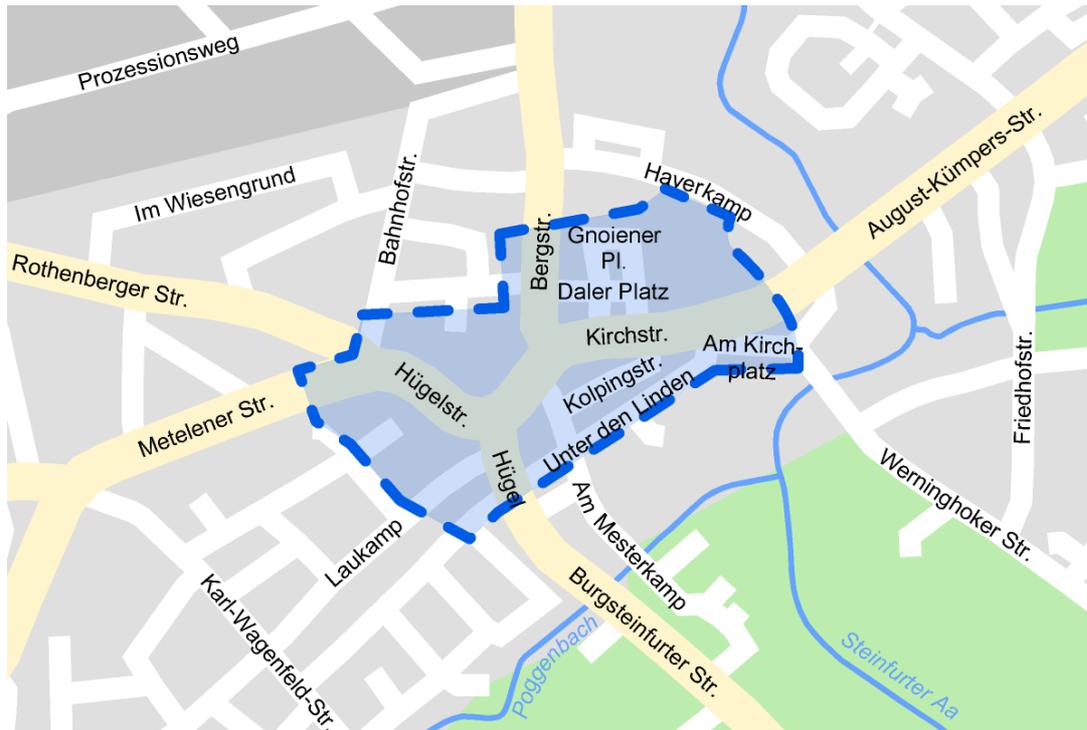
9.1.6 Grundzentrum Wettringen

Das Grundzentrum Wettringen befindet sich südwestlich der Stadt Rheine. Es grenzt nicht an das Stadtgebiet von Rheine an; über die durch das Gemeindegebiet von Wettringen verlaufende B 70 ist die Stadt Rheine jedoch sehr gut erreichbar. Wettringen verfügt über rd. 7.900 Einwohner. Gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wettringen⁵⁰ existiert mit dem Hauptgeschäftszentrum nur ein zentraler Versorgungsbereich. Seine Abgrenzung konnte ebenfalls dem kommunalen Einzelhandelskonzept entnommen werden. Da für die sonstigen Standorte im Stadtgebiet keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachweisbar sind, konzentriert sich die nachfolgende Analyse auf das Hauptgeschäftszentrum.

Der **zentrale Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums** von Wettringen erstreckt sich im Bereich der Straßen Kirchstraße, Daler Platz, Gnoiener Platz, Schulstraße, Bergstraße, Hügelstraße und Kolpingstraße sowie angrenzender Bereiche (Karte 13).

⁵⁰ Junker und Kruse (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wettringen. Dortmund.

Karte 13: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Wettringen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Junker und Kruse (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wettringen. Dortmund.

Insgesamt verfügt das Zentrum in den projektrelevanten Branchen über rd. **5.800 m² Verkaufsfläche**, auf der ein geschätzter **Umsatz** von knapp **27 Mio. Euro** erzielt wird. Bei einem insgesamt umfassenden Branchenspektrum liegt ein klarer Angebotsschwerpunkte in der Branche Nahrungs- und Genussmittel. Als Magnetbetriebe und Frequenzerzeuger fungieren die Lebensmittelmärkte K + K und Edeka sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi.

Fotos 15 und 16: Hauptgeschäftszentrum Wettringen



Quelle: eigene Aufnahmen

Tabelle 27: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Wettringen

Branche	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	12,7
Blumen / Zoo	200	0,4
Gesundheit und Körperpflege	500	2,4
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	500	2,0
Bekleidung / Textilien	600	2,4
Schuhe / Lederwaren	200	0,7
GPK / Haushaltswaren	100	0,3
Spielwaren / Hobbyartikel	100	0,4
Sport und Freizeit	200	0,5
Wohneinrichtungsartikel	400	0,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	100	0,2
Elektro / Multimedia	400	3,0
Medizinische und orthopädische Artikel	100	0,6
Uhren / Schmuck	100	0,3
Summe¹	5.800	26,8

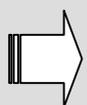
¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Für das Hauptgeschäftszentrum von Wettringen ergeben sich in folgender Branche absatzwirtschaftliche Auswirkungen ab 7 %:

- Bekleidung / Textilien (7 % bzw. 0,2 Mio. Euro)

In allen anderen Branchen betragen die Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Wettringen maximal 6 % und bewegen sich somit in einem unkritischen Bereich. Eine Beeinträchtigung der Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (insbesondere Lebensmittel) kann somit ausgeschlossen werden.

Das Grundzentrum Wettringen verfügt in der Branche **Bekleidung / Textilien** über eine relativ hohe Zentralität von 1,41, die durch die Vorhabenrealisierung auf 1,31 zurückgehen wird. Insgesamt existieren im Hauptgeschäftszentrum Wettringen sechs Anbieter dieser Branche. Es herrschen kleinteilige Strukturen vor. Die Anbieter sind mit insgesamt maximal 7 % nur von leicht erhöhten Umsatzumverteilungen betroffen. Durch eine mögliche Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Bekleidungsanbieter im zentralen Versorgungsbereich von Wettringen würde insgesamt keine strukturelle Beeinträchtigung resultieren.



In der Gesamtschau ist für das Grundzentrum Wettringen nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen.

9.1.7 Auswirkungen auf Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes

Für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes wie z. B. Lingen (Ems), Nordhorn oder Münster liegt der Analyse keine angebotsseitige Datenbasis zu Grunde. Jedoch ist es möglich, über Analogieschlüsse Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf diese Kommunen zu treffen. So korreliert die Betroffenheit eines Standortes negativ mit seiner Entfernung zum Vorhabenstandort. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die (umsatz-)stärksten Wettbewerbsstandorte in der Regel auch die höchsten monetären Umsatzverluste durch den Vorhabeneintritt zu verbuchen haben, während jedoch die relative Betroffenheit (= prozentuale Umsatzumverteilung) tendenziell eher bei einem (umsatz-) schwächeren Standort höher ausfällt.

Auch im vorliegenden Fall werden erhöhte Umsatzumverteilungen insbesondere in den unmittelbar an Rheine angrenzenden Grundzentren erreicht, während z. B. für Wettringen eine Umsatzumverteilung von 7 % in keiner Branche überschritten wird. Auf Basis der Ergebnisse für die Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes als dem besonders betroffenen Kerneinzugsbereich – die zudem auf einem deutlichen Worst-Case-Ansatz mit fast 90%iger Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes basieren – kann für die Kommunen außerhalb ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

9.2 Auswirkungen auf die Stadt Rheine

Innerhalb der Stadt Rheine sind sowohl im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt selbst als auch in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sowie nicht-zentralen Lagen erhöhte Umsatzumverteilungen zu verzeichnen, die es mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt.

Eingangs wird auch für die Stadt Rheine als größtes Mittelzentrum im Münsterland zunächst eine Übersicht darüber gegeben, wie sich die Zentralitäten in den untersuchungsrelevanten Branchen infolge der Vorhabenrealisierung verändern würden (Tabelle 28).

Tabelle 28: Veränderung der Zentralitäten der Stadt Rheine infolge der Vorhabenrealisierung mit reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen

Branche	Aktuelle Zentralität	Zentralität nach Vorhabenrealisierung
Nahrungs- und Genussmittel	1,04	1,05
Blumen / Zoo	1,28	1,29
Gesundheit und Körperpflege	1,11	1,22
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	0,88	0,99
Bekleidung / Textilien	2,24	2,47
Schuhe / Lederwaren	1,62	1,79
GPK / Haushaltswaren	1,87	1,99
Spielwaren / Hobbyartikel	0,89	1,00
Sport und Freizeit	2,14	2,33
Wohneinrichtungsartikel	1,61	1,66
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1,11	1,17
Elektro / Multimedia	1,36	1,42
Medizinische und orthopädische Artikel	1,47	1,62
Uhren / Schmuck	1,94	2,12

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

9.2.1 Zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine

Für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine ergeben sich in allen untersuchungsrelevanten Branchen (Ausnahme: Wohneinrichtung) erhöhte Umsatzumverteilungen von 7 % und mehr. Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungen von über 10 % erreichen hierbei die folgenden Branchen:

- Gesundheit und Körperpflege (24 % bzw. 3,4 Mio. Euro)
- PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften (15 % bzw. 1,4 Mio. Euro)
- Bekleidung / Textilien (15 % bzw. 9,8 Mio. Euro)
- Schuhe / Lederwaren (15 % bzw. 1,9 Mio. Euro)
- Spielwaren / Hobbyartikel (19 % bzw. 0,5 Mio. Euro)
- Sport und Freizeit (19 % bzw. 0,4 Mio. Euro)
- Medizinische und orthopädische Artikel (15 % bzw. 0,7 Mio. Euro)
- Uhren / Schmuck (15 % bzw. 0,8 Mio. Euro)

Jedoch sind die Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Rheine, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, anders zu gewichten und zu bewerten als die Auswirkungen auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche. So wird das Vorhaben als Einzelhandelsentwicklung an geeigneter Stelle innerhalb des Zentrums (vgl. Kapitel 3) zu einer **Attraktivitätserhöhung der Innenstadt** insgesamt und einer **Zentralitätserhöhung** der Gesamtstadt Rheine (vgl. Tabelle 28) führen. Als Resultat der Entwicklung kann in solchen Branchen, in denen bislang per Saldo einzelhandelsrelevante Kaufkraft aus Rheine abfließt (PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften und Spielwaren / Hobbyartikel) zukünftig zumindest eine ausgeglichene Zentralität von ca. 1 erzielt werden. Auch in weiteren Branchen, in denen das Mittelzentrum per Saldo insgesamt bereits über einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse verfügt, kann das Vorhaben dazu beitragen, strukturelle Defizite zu beheben: Dies betrifft insbesondere die Bereitstellung größerer Betriebsstrukturen im Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums, von der zahlreiche Branchen, so u. a. die wichtigen Innenstadtleitbranchen Bekleidung / Schuhe / Sport, aber auch nahversorgungsrelevante und frequenzerzeugende Branchen wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege profitieren können.

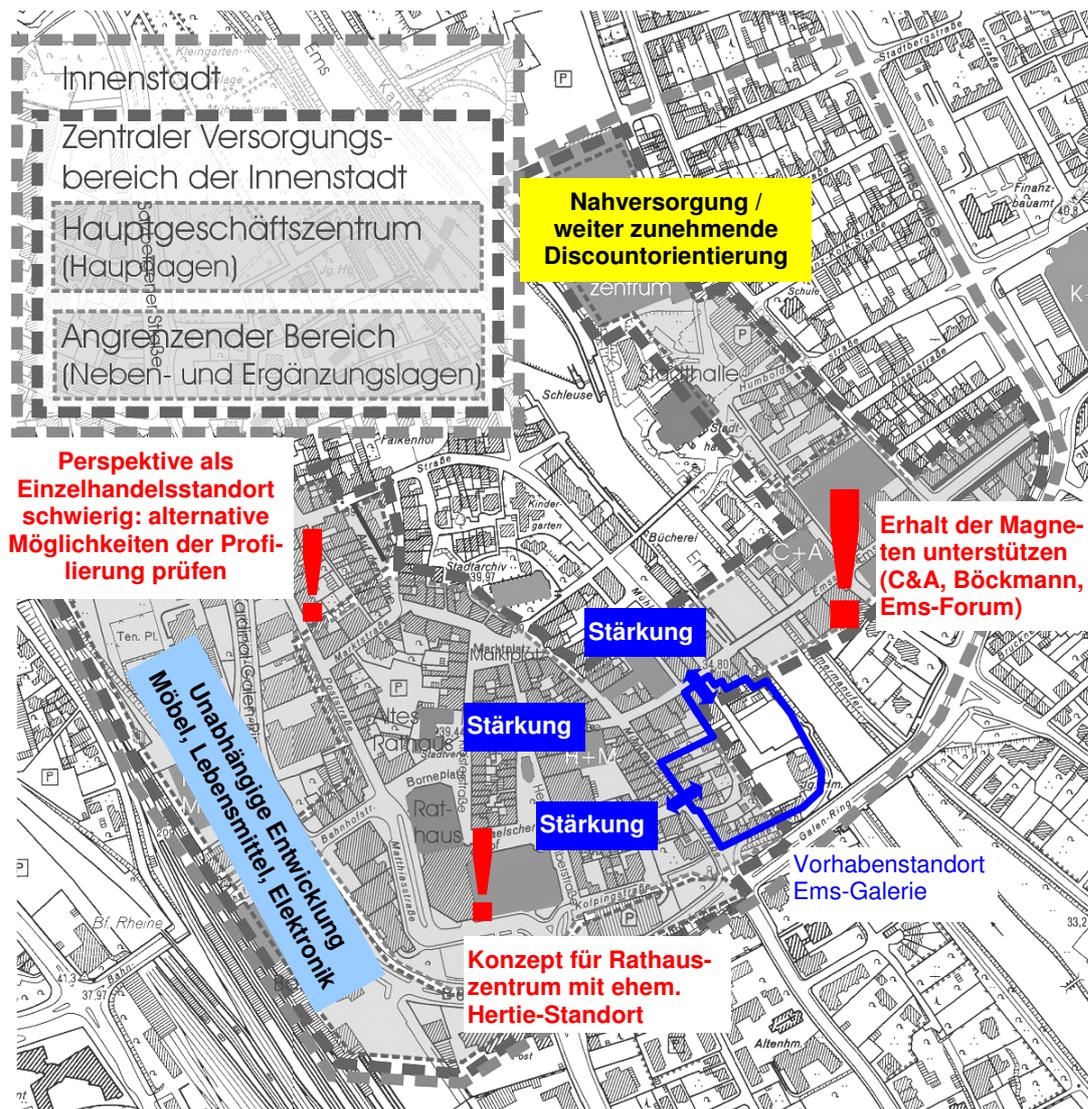
Gleichzeitig sind jedoch auch **negative Auswirkungen auf bestehende Lagen** innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt nicht auszuschließen. Aufgrund der zentralen Lage des Standortes und den bestehenden Möglichkeiten der Schaffung vernetzter Einzelhandelslagen wird der Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums von der Ansiedlung insgesamt profitieren. Insbesondere in solchen Randbereichen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, kann es hingegen zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen. Dies betrifft vor allem die **nordwestlichen Rand- und Ergänzungslagen** (Am Thietor, Auf dem Thie, Marktstraße, Poststraße) sowie den südwestlich gelegenen Bereich des **Rathauszentrums**, dem bereits heute infolge des Leerstandes der Warenhaus-Immobilie die frühere Kundenfrequenz fehlt. Die zukünftige Perspektive des Standortes wird insbesondere davon abhängen, ob eine adäquate Nachnutzung für den bestehenden Leerstand gefunden werden kann. Es muss hierbei jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass die Etablierung einer geeigneten Nachnutzung an diesem Standort parallel zu der geplanten Entwicklung am Standort Im Coesfeld eine sehr schwierige, aber – auch vor dem Hintergrund der insgesamt positiven Standortrahmenbedingungen der Innenstadt Rheine – lösbare Aufgabe darstellt.

Als relativ unproblematisch werden die Auswirkungen für die Lagen am **Kardinal-Galen-Ring** (u. a. Media Markt, Lidl, Combi und Möbel Berning) eingeschätzt, da die Angebotsüberschneidung hier vergleichsweise gering ausfällt. Ähnliches gilt für das **Ems-Einkaufszentrum**, welches vor allem qualitativ ein abweichendes Angebotsspektrum mit einem Schwerpunkt auf preis- und discountorientierten Angeboten aufweist. Es ist davon auszugehen, dass die Discountorientierung am Standort weiter zunehmen wird.

Eine besondere Herausforderung stellt hingegen der Erhalt der **Magnetbetriebe** (Böckmann, C&A, Ems-Forum mit Tara M) **am östlichen Emsufer** dar. Bei einem ersatzlosen Wegbrechen dieser Magneten, die die Kundenfrequenzen auf die östliche Emsseite „ziehen“, würde sich der zentrale Versorgungsbereich mittelfristig auf den Bereich westlich der Ems reduzieren. Um dies zu verhindern, sind flankierende Maßnahmen zu treffen. Insbesondere ist eine Verlagerung bestehender Magnetbetriebe in die Ems-Galerie zu verhindern. Sofern dies gelingt, besitzen die Anbieter grundsätzlich infolge ihrer räumlichen Nähe zueinander und zum Vorhaben grundsätz-

lich gute Voraussetzungen, auch zukünftig als starker östlicher Einzelhandelspol im Rheinenser Hauptgeschäftszentrum zu funktionieren. In den vergangenen Jahren konnte durch öffentliche und private Investitionen (u. a. Renovierungsmaßnahmen im Bereich der Emsbrücke, Umbau des Modehauses Böckmann) gegenüber dem Zustand im Jahr 2005/06 bereits eine erhebliche Attraktivierung dieses Bereiches erzielt werden, die es zukünftig zu erhalten und auszubauen gilt.

Karte 14: Mögliche strukturelle Auswirkungen einer Einzelhandelsentwicklung am Vorhabenstandort sowie künftige Aufgabenstellungen* und Funktionszuweisungen (schematische Darstellung)



* durch Ausrufungszeichen gekennzeichnet

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine (2006), S. 110.

Es ist in diesem Zusammenhang nochmals darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Umsatzumverteilungen für den Bestand Worst-Case-Werte darstellen. Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, werden auch **Synergieeffekte** mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen abmildern können. Hierfür sind – neben der Einhaltung der ermittelten Dimensionierung des Vorhabens – durch Stadt und Investor weitere **Anforderungen** zu erfüllen, zu deren **Konkretisierung** und **Fi-**

xierung sich insbesondere der Abschluss eines **städtebaulichen Vertrages** empfiehlt. Zu den Anforderungen zählen:

- **Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen (= funktionale Integration):** Statt einer Duplizierung von Angeboten sollten möglichst „neue“ Angebote geschaffen werden; das heißt, im zentralen Versorgungsbereich Rheine bislang noch nicht vorhandene Betriebstypen, Labels und Betreiber. Vor allem Angebote aus dem mittel- bis höherpreisigen Segment können die bestehenden Strukturen qualitativ sinnvoll ergänzen. Besondere Relevanz kommt hierbei auch den Größenstrukturen des Vorhabens zu. Zur Ergänzung der – mit Ausnahme weniger größerer Einbauten – kleinteiligen Strukturen im Kernbereich der Innenstadt sollten vornehmlich Angebote mit Verkaufsflächen ab ca. 400 m² geschaffen werden, also Fachmärkte und große Fachgeschäfte. Im Sinne der Entstehung eines multifunktionalen Stadtbausteins sind weitere Nutzungen wie u. a. die geplante Außengastronomie an der Ems sowie Wohnungen und Büros in den Obergeschossen ausdrücklich erwünscht.
- **geeignete städtebauliche und architektonische Integration in die Stadtstruktur und Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen:** Für eine optimale städtebauliche Integration ist eine baulich sich öffnende Lösung notwendig, die direkte Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen Emsstraße und Münsterstraße und eine Vernetzung mit dem innerstädtischen Wegesystem gewährleistet. Auch die Schaufenster der Betriebe sollten sich zum öffentlichen Raum hin orientieren. Die Architektur sollte die Innenstadt qualitativ ergänzen.
- **Sicherung, Ausbau und Aufwertung vorhandener Einzelhandelslagen; keine ersatzlosen Verlagerungen struktureller Anbieter in das Einkaufszentrum:** Vor allem sollte vermieden werden, dass bestehende Hauptlagen geschwächt werden, indem strukturell relevante Magnetbetriebe in den neuen Einzelhandelsbaustein umziehen, ohne dass ein Ausgleich durch adäquate Neuansiedlungen stattfindet. Der Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes zur städtebaulichen und funktionalen Attraktivierung der bestehenden Geschäftsbereiche unter Einbezug der relevanten Eigentümer und Betreiber, wie von der Stadt Rheine bereits mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen **städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt** eingeleitet, kommt ebenfalls ein hoher Stellenwert zu ⁵¹. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Entwicklung eines Konzeptes für den Standort Rathauszentrum. Darüber hinaus sind – bei bereits positiven Entwicklungen in der Vergangenheit – öffentliches und privates Engagement auch weiterhin notwendig, um die „Anziehungskraft“ der östlichen Ems-Seite zu erhalten bzw. zu steigern.

9.2.2 Sonstige zentrale Versorgungsbereiche

In der Stadt Rheine existiert ein relativ engmaschiges Netz von insgesamt elf Stadtteil-, Grundversorgungs- und Nahversorgungszentren, die in Ergänzung zum Hauptzentrum die (Nah-) Ver-

⁵¹ Auch auf die derzeit in der Stadt Rheine stattfindende Überarbeitung der Gestaltungssatzung ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

sorgung der Bevölkerung gewährleisten. Lage und Abgrenzungen sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine⁵² zu entnehmen.

In einem Großteil der projektrelevanten Branchen sind – auch infolge des geringen Angebotsbestandes in den zentralen Versorgungsbereichen – keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachweisbar. In folgenden Branchen ergeben sich hingegen erhöhte Umsatzumverteilungen ab ca. 7 %:

- Nahrungs- und Genussmittel (Umsatzumverteilungen zwischen 4 und 8 % in den Grund- und Nahversorgungszentren)
- Gesundheit und Körperpflege (Umsatzumverteilungen zwischen 8 und 18 % in fünf zentralen Versorgungsbereichen)
- Bekleidung / Textilien (Umsatzumverteilungen von 11 % bzw. 0,2 Mio. Euro im Stadtteilzentrum Mesum)

Es wird deutlich, dass die Auswirkungen in den **Grund- und Nahversorgungszentren** der Stadt Rheine ausschließlich die beiden **nahversorgungsrelevanten Branchen** Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege betreffen.

In der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** bewegen sich die Umsatzumverteilungen mit maximal **8 %** im Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte und im Nahversorgungszentrum Elter Straße sowie maximal 7 % in dem Grundversorgungszentrum Basilika und dem Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße nur in einem leicht erhöhten Bereich. Es handelt sich hierbei um die zentralen Versorgungsbereiche mit der geringsten Distanz zum Vorhabenstandort. Die beiden Grundversorgungszentren präsentieren sich mit jeweils zwei Magnetbetrieben aus dem Lebensmittelbereich sowie ergänzenden Angeboten jeweils leistungsfähig, so dass eine strukturelle Beeinträchtigung infolge der leicht erhöhten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten ist. Die beiden Nahversorgungszentren verfügen über einen deutlich geringeren Angebotsumfang mit jeweils einem Magnetbetrieb der Branche Lebensmittel. Es handelt sich jedoch jeweils um Lebensmitteldiscounter, so dass die Betroffenheit von dem geplanten Vollsortimenter jedoch zumindest teilweise zu relativieren ist. In allen anderen zentralen Versorgungsbereichen betragen die Umsatzumverteilungen in dieser Branche maximal 6 % (Stadtteilzentrum Mesum: 2 %) und sind somit als unkritisch einzuschätzen.

Deutlich höhere Umsatzumverteilungen von bis zu **18 %** ergeben sich in der Branche **Gesundheit und Körperpflege**. Unter den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen ist mit maximal 8 % bzw. 0,1 Mio. Euro auch das Stadtteilzentrum Mesum. Die erhöhten Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen wirken vor allem auf Apotheken sowie das Drogerie-Randsortiment der Lebensmittelmärkte; in einigen Fällen (Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte, Nahversorgungszentrum Eschendorf und Stadtteilzentrum Mesum) sind auch Drogeristen betroffen. Insgesamt ist infolge der erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Branche Gesundheit und Körperpflege somit durchaus von einer partiellen Einschränkung der Versorgungsfunktion einzelner zentraler Versorgungsbereiche – vor allem im Kernort – in dieser Branche auszugehen, die mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung ab-

⁵² Junker und Kruse (2006): Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine. Dortmund.

gewogen werden muss. Das Angebot in dieser Branche wird sich zukünftig in noch höherem Maße auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt konzentrieren. Eine strukturelle Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit oder ein völliges Wegbrechen des Angebotes in dieser Branche ist für die untergeordneten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine hingegen nicht zu erwarten.

In der Branche **Bekleidung / Textilien** sind Umsatzumverteilungen oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze nur im Stadtteilzentrum Mesum mit **11 %** bzw. 0,2 Mio. Euro zu erwarten. Insgesamt sind hier derzeit vier – kleinflächige – Hauptanbieter ansässig. Eine teilweise Einschränkung der Versorgungsfunktion des Zentrums in dieser Branche ist vor dem Hintergrund der erhöhten Umsatzumverteilungen nicht auszuschließen und muss mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung abgewogen werden. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Mesum sind hingegen nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der relevanten Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelbereich kann ausgeschlossen werden.

9.2.3 Standorte und Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Auch für weitere, nicht-zentrale Lagen sind in der Stadt Rheine teilweise erhöhte Umsatzumverteilungen ab ca. 7 % nachweisbar. Diese betreffen neben dem Innenstadtbezirk 1, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, ausschließlich die Bezirke 2, 4, 5 und 6, die unmittelbar an diesen angrenzen. Neben den Einzelhandelslagen im erweiterten Innenstadtkontext (außerhalb des eigentlichen zentralen Versorgungsbereiches) und an der Osnabrücker Straße handelt es sich vor allem um Solitäranbieter. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf diese Anbieter können mit dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt abgewogen werden. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

10 Zusammenfassung / Fazit

Ausgangslage und Methodik

Bereits seit einigen Jahren ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Rheine in der Diskussion. Nunmehr hat sich dieses Vorhaben konkretisiert. Geplant ist eine Größenordnung von 12.000 m² Verkaufsfläche inkl. Bestandsumnutzung, jedoch zzgl. rd. 2.000 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter. Die vorliegende Vorhabenkonzeption sieht mit rd. 9.000 m² Verkaufsfläche einen klaren Schwerpunkt im Bereich Bekleidung, Sport und Schuhe vor. Es ist die gezielte Ansiedlung von Anbietern aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment geplant. Die branchenspezifischen Verkaufsflächen, die die Eingangswerte der vorliegenden Analyse bilden, sind in Tabelle 29 dargestellt. Sie basieren auf Investorenangaben, wobei teilweise Ausdifferenzierungen bzw. Anpassungen an die Branchensystematik von Junker und Kruse vorgenommen wurden. Es wurden hierbei jeweils bewusst hohe branchenspezifische Eingangswerte gewählt, die summarisch über der geplanten Gesamtverkaufsfläche von maximal 14.000 m² liegen. Diese einzelnen Branchen-Verkaufsflächen sind demnach nicht vollständig additiv zu sehen sondern zum Teil als mögliche Alternativbausteine.

Tabelle 29: Eingangswerte der Verträglichkeitsanalyse

Branche	Verkaufsfläche (m ²)	Herleitung
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	Angabe Investor (2.300 m ² Lebensmittel)
Blumen / Zoo	300	eigene Annahme (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt und im Drogeriefachmarkt, ggf. auch eigenständige Einheit Blumenladen)
Gesundheit und Körperpflege	1.400	Angabe Investor (1.385 m ² Drogerie, Parfümerie, Apotheke)
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	930	Angabe Investor (800 m ² Bücher, 130 m ² Papeterie)
Bekleidung / Textilien	6.000	Ableitung aus Angabe Investor (7.575 m ² Textil inkl. Sportbereich)
Schuhe / Lederwaren	1.350	Angabe Investor (1.350 m ² Schuhe)
GPK / Haushaltswaren	500	eigene Annahme (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt und im Drogeriefachmarkt), ggf. eigenständige Einheit
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000	eigene Ableitung aus Angabe Investor (1.105 m ² Spielwaren / Accessoires / Schmuck)
Sport und Freizeit	1.575	eigene Ableitung aus Angabe Investor (7.575 m ² Textil inkl. Sportbereich)
Wohneinrichtungsartikel	600	Angaben Investor / eigene Annahmen (Randsortiment u. a. im Lebensmittelmarkt, ggf. auch eigenständige Einheit)
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.000	eigene Ableitung aus Angabe Investor (Optionalbaustein Elektronikfachmarkt)
Elektronik / Multimedia	1.500	eigene Ableitung aus Angabe Investor (80 m ² Telekommunikation; ggf. Optionalbaustein Elektronikfachmarkt)
Medizinische und orthopädische Artikel	250	Angabe Investor
Uhren / Schmuck	200	eigene Ableitung aus Angabe Investor (1.105 m ² Spielwaren / Accessoires / Schmuck)

Quelle: Angaben des Investors und eigene Annahmen

Der Vorhabenstandort befindet sich weitestgehend, insbesondere was die wesentlichen Erschließungsbereiche angeht, in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß kommunalem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine.

Die Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen dieses Vorhabens erfolgte auf Basis einer Prognose der branchenspezifischen Umsatzumverteilungen, die das Vorhaben in Abhängigkeit von seiner Dimensionierung in Rheine und Umland auslösen wird. Verwendet wurde ein modifiziertes Gravitationsmodell nach Huff, in das verschiedene angebots- und nachfrageseitige Kennwerte eingestellt wurden. Die Basis der durchgeführten Untersuchungen bilden neben verschiedenen Sekundärquellen (u. a. kommunale Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum, einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzahlen der IBH, Köln) eigene Primärergebnisse des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes in Rheine und Umland im März / April 2011.

Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen in der Stadt Rheine

Das Mittelzentrum Rheine ist mit rd. 77.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Münsterland. Die Stadt verfügt bei einer gesamtstädtischen Zentralität von 1,29 über eine regionale Ausstrahlung, die sich zu einem hohen Anteil über die Innenstadt entfaltet. Diese verfügt aktuell über knapp 70.000 m² Verkaufsfläche (davon fast 20.000 m² Möbel), auf der ein geschätztes Umsatzvolumen von ca. 217 Mio. Euro realisiert wird. Die Entwicklung der Rheinenser Innenstadt in den vergangenen Jahren ist bei teilweise positiven Impulsen v. a. in den Ergänzungslagen (insbesondere Ansiedlung Möbel Berning) im eigentlichen Kernbereich eher als stagnierend bis leicht negativ (Aufgabe des Warenhaus-Standortes Karstadt / Hertie) zu bewerten. Gleichzeitig wurden an anderen, v. a. innerstädtischen Standorten der Region verschiedene Einzelhandelsgroßprojekte realisiert bzw. befinden sich in der Umsetzung (u. a. Einkaufszentren Lookentor in Lingen (Ems), Ausbau des EOC in Ochtrup).

Die räumlich-funktionale Organisation des Hauptgeschäftszentrums Rheine ist durch einen vergleichsweise kompakten Kernbereich mit der Hauptlage Emsstraße und den angrenzenden Bereichen Kloster-, Herrenschreiber- und Münsterstraße gekennzeichnet. Als Neben- und Ergänzungslagen fungieren ein durch Fachmärkte geprägter Bereich am Kardinal-Galen-Ring sowie das nördlich abgesetzte Ems-Einkaufszentrum mit einem vorwiegend discountorientierten Angebot.

Innerstädtische Verkaufsflächenpotenziale bestehen in Rheine v. a. in den Branchen Sport, Spielwaren / Hobby und Bürobedarf / Bücher. Die Innenstadtleitbranchen Bekleidung / Schuhe weisen zwar nach wie vor vergleichsweise hohe Zentralitäten auf, jedoch sind der Rheinenser Innenstadt bezüglich der Größen der Ladenlokale zum Teil strukturelle Defizite zu attestieren. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen v. a. im Kernbereich des Zentrums steht einer Ansiedlung neuer „Labels“ bzw. namhafter Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment entgegen und behindert so eine Profilierung und Erhöhung der Ausstrahlung des Zentrums.

Entwicklungsperspektiven für das Hauptgeschäftszentrum Rheine

Vor dem skizzierten Hintergrund stellt der Vorhabenstandort im Bereich Emsstraße / Münsterstraße aus Gutachtersicht ein geeignetes Flächenpotenzial für die Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsbausteine in Form eines Einkaufszentrums dar. Bei insgesamt bereits hoher Ausstrahlung und weitestgehend guter Angebotsausstattung der Innenstadt von Rheine wird eine gezielte Profilierung über die wichtigen innenstadtrelevanten Branchen empfohlen:

- Ergänzung der Betriebsstrukturen durch größere Einheiten u. a. in den Branchen Bekleidung und Schuhe in der Hauptlage
- Angebotsergänzungen in Branchen mit innerstädtischen Verkaufsflächenpotenzialen (v. a. Sport, Spielwaren, Bücher / Schreibwaren)
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für den Kernbereich der Innenstadt (bislang nur im Ergänzungsbereich vorhanden)

Entsprechende Ansiedlungen am Vorhabenstandort können die bestehenden Strukturen sinnvoll ergänzen und zu einer Stärkung des Zentrums insgesamt führen.

Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum

Die Stadt Rheine verfügt über ein regionales Einzugsgebiet, wobei ein Großteil der regionalen Kunden aus den direkten Umlandkommunen stammt. Vor diesem Hintergrund wurden als Untersuchungsraum für die vorliegende Analyse neben der Stadt Rheine auch die Kommunen Emsdetten, Hörstel, Spelle (Samtgemeinde), Neuenkirchen, Salzbergen und Wettringen definiert. Aus diesem rd. 175.000 Einwohner umfassenden Raum stammen rd. 85 % der derzeitigen Kunden des Rheinenser Einzelhandels. Durch empirische Erhebungen wurden im Untersuchungsraum 225.000 m² projektrelevante Verkaufsfläche ermittelt, auf der geschätzte 829 Mio. Euro Umsatz erzielt werden. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt liegt hierbei in der Stadt Rheine. Dem Umsatzvolumen gegenüber steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von 746 Mio. Euro, was darauf deutet, dass der Untersuchungsraum per Saldo bereits einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse erzielt. Auch im Sinne des rechtlich erforderlichen Worst-Case-Ansatzes wurde davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil der Vorhabenumsätze von – je nach Branche – 80 bis 100 % innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam wird.

Einschätzung der Vorhabenauswirkungen und Empfehlungen zur Dimensionierung

Für die ursprünglich untersuchte Vorhabendimensionierung wurden in einigen Branchen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen in einer Größenordnung ermittelt, für die eine städtebauliche Verträglichkeit nicht mehr sichergestellt wäre. Daher wurde für diese Branchen jeweils die verträgliche Maximaldimensionierung ermittelt. Für diese Dimensionierung wird eine Umsatzumverteilung von etwa 7 bis 8 % in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen nur in wenigen Ausnahmefällen, die ausschließlich die unmittelbar an Rheine angrenzenden Grundzentren betreffen, überschritten (Maximalwert 10 % der Branche Schuhe / Lederwaren im Hauptgeschäftszentrum Salzbergen). Ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen konnte jedoch durch vertiefende Analysen, die ab einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 % durchgeführt wurden, für alle Kommunen im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Auf Basis der Analyseergebnisse für den Untersuchungsraum lassen sich über Analogieschlüsse auch negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes wie z. B. Lingen (Ems) oder Nordhorn ausschließen.

In Rheine selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. Zu den möglichen negativen Folgewirkungen zählen eine Schwächung bestehender Innenstadtlagen v. a. in Randbereichen sowie eine stärkere Konzentration des Angebotes

in einigen Branchen wie Gesundheit und Körperpflege und Bekleidung / Textilien auf die Innenstadt zu Lasten der Rheinenser Nebenzentrenstrukturen. Dem gegenüber stehen die positiven Aspekte einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums, die zu einer Erhöhung von Kaufkräfteeigenbindung und Ausstrahlung und somit zu Zentralitätserhöhung der Gesamtstadt führen können. Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, werden auch Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen abmildern können. Hierfür sind – neben der Einhaltung der nachfolgend (Tabelle 30) dargestellten Dimensionierung des Vorhabens – durch Stadt und Investor weitere Anforderungen zu erfüllen, zu denen insbesondere zählen:

- Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen
- geeignete städtebauliche und architektonische Integration in die Stadtstruktur und Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen
- Sicherung, Ausbau und Aufwertung vorhandener Einzelhandelslagen; keine Verlagerungen struktureller Anbieter in das Einkaufszentrum

Eine grundsätzliche Kompatibilität des Vorhabens mit dem derzeit in der Fortschreibung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine kann im Hinblick auf Lage und Ausrichtung des Vorhabens konstatiert werden, sofern man eine – partielle – Funktionseinschränkung untergeordneter zentraler Versorgungsbereiche mit dem Ziel der Stärkung des Hauptzentrums abwägt. Eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen des **§ 24a LEPro NRW** ist für das Vorhaben in der untersuchten Dimensionierung (vgl. Tabelle 30) ebenfalls gegeben.

Insgesamt ist die **Obergrenze** für das Vorhaben auf eine Größe von maximal **14.000 m² Gesamtverkaufsfläche** festzusetzen, wobei innerhalb dieses Gesamtrahmens die folgenden Obergrenzen für die einzelnen zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen des Vorhabens ermittelt wurden (Tabelle 30). Parallel zur Vorhabenrealisierung werden knapp 700 m² Verkaufsfläche der derzeit am Vorhabenstandort befindlichen Ladenlokale wegfallen (davon 500 m² genutzt), so dass der saldierte Zuwachs an Verkaufsfläche am Standort rd. 13.300 m² betragen wird.

Tabelle 30: Maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung der Ems-Galerie (Poolbildung¹)

Gesamtrahmen	Branchenspezifische Maximalverkaufsflächen (m ²)	
Obergrenze <u>insgesamt</u> : 14.000 m² VKF	Nahrungs- und Genussmittel	2.300
	Blumen / Zoo	300
	Gesundheit und Körperpflege	1.400
	PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	800
	Bekleidung / Textilien	5.800 ²
	Schuhe / Lederwaren	1.100
	GPK / Haushaltswaren	500
	Spielwaren / Hobbyartikel	500
	Sport und Freizeit	800
	Wohneinrichtungsartikel	600
	Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	400
	Elektronik / Multimedia	600
	Medizinische und orthopädische Artikel	250
	Uhren / Schmuck	200

¹ Die maximal möglichen Verkaufsflächen der einzelnen Bausteine überschreiten in der Summe die Gesamtobergrenze, was dem Betreiber im Sinne einer Poolbildung eine gewisse Flexibilität in der Branchenstruktur ermöglicht, wobei die Obergrenze stets einzuhalten ist.

² unter Anrechnung des parallel wegfallenden Bestandes am Vorhabenstandort

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis o. g. Kennwerte

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes	20
Karte 2:	Untersuchungsraum	27
Karte 3:	Lage der zentralen Versorgungsbereiche mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum	35
Karte 4:	Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine	44
Karte 5:	Vorgeschlagene partielle Modifizierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt*	50
Karte 6:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Emsdetten	72
Karte 7:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Hörstel	75
Karte 8:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Riesenbeck	77
Karte 9:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Neuenkirchen	80
Karte 10:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Salzbergen	83
Karte 11:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Spelle	87
Karte 12:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Schapen	89
Karte 13:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Wettringen	92
Karte 14:	Mögliche strukturelle Auswirkungen einer Einzelhandelsentwicklung am Vorhabenstandort sowie künftige Aufgabenstellungen* und Funktionszuweisungen (schematische Darstellung)	97

Abbildungen

Abbildung 1:	Betriebsgrößen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine	46
Abbildung 2:	Profilierung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Rheine in den Leitbranchen Bekleidung / Schuhe / Sport – ansässige Filialisten*	47

Tabellen

Tabelle 1:	Kommunen im Untersuchungsraum	11
Tabelle 2:	Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung	12
Tabelle 3:	Mögliche Verkaufsflächen des Vorhabens	21
Tabelle 4:	Branchenspezifische Maximalverkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Maximalumsätze des Planvorhabens – Worst Case	23
Tabelle 5:	Branchenspezifische Maximalumsätze des Vorhabens und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Rheine (Angaben in Mio. Euro)	25
Tabelle 6:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	28
Tabelle 7:	Verkaufsflächen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen (gerundete Angaben in m ²)	30
Tabelle 8:	Geschätzte Umsätze im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen (gerundete Angaben in Mio. Euro).....	31
Tabelle 9:	Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen.....	33
Tabelle 10:	Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m ²)	36
Tabelle 11:	Geschätzte Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)	38
Tabelle 12:	Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Rheine 2011*	42
Tabelle 13:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Branchen – Worst Case.....	56
Tabelle 14:	Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen bei branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen (Worst Case)	58
Tabelle 15:	Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen bei branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen (Worst Case)	60
Tabelle 16:	Empfohlene branchenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit.....	63
Tabelle 17:	Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen bei reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächen (Worst Case).....	65
Tabelle 18:	Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen bei reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächen (Worst Case).....	67

Tabelle 19:	Veränderung der Zentralitäten der Kommunen im Untersuchungsraum infolge der Vorhabenrealisierung mit reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen.....	71
Tabelle 20:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten	73
Tabelle 21:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Ortsteilzentrum Hörstel.....	76
Tabelle 22:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Ortsteilzentrum Riesenbeck.....	78
Tabelle 23:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Neuenkirchen	81
Tabelle 24:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Salzbergen.....	84
Tabelle 25:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Spelle	88
Tabelle 26:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Nahversorgungszentrum Schapen.....	90
Tabelle 27:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Hauptgeschäftszentrum von Wettringen.....	93
Tabelle 28:	Veränderung der Zentralitäten der Stadt Rheine infolge der Vorhabenrealisierung mit reduzierten, branchenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen.....	95
Tabelle 29:	Eingangswerte der Verträglichkeitsanalyse	101
Tabelle 30:	Maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung der Ems-Galerie (Poolbildung ¹).....	105

Fotos

Fotos 1 und 2:	Hauptgeschäftszentrum Rheine – Hauptlage Emsstraße	45
Fotos 3 und 4:	Hauptgeschäftszentrum Emsdetten	72
Fotos 5 und 6:	Ortsteilzentrum Hörstel	75
Fotos 7 und 8:	Ortsteilzentrum Riesenbeck	78
Fotos 9 und 10:	Hauptgeschäftszentrum Neuenkirchen	80
Fotos 11 und 12:	Hauptgeschäftszentrum Salzbergen	84
Fotos 13 und 14:	Hauptgeschäftszentrum Spelle	87
Fotos 15 und 16:	Hauptgeschäftszentrum Wettringen.....	92